

تحلیل نهادی - حقوقی چالش‌های قوانین املاکی در نظام شهرسازی ایران و پیامدهای آن بر پایداری شهری

اصغر بهنامزاده^۱

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۵/۰۱/۰۷

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۵/۰۴/۲۰

چکیده

زمین شهری یکی از بنیادی‌ترین مؤلفه‌های برنامه‌ریزی فضایی و توسعه پایدار محسوب می‌شود و قوانین املاکی به عنوان ابزار تنظیم مالکیت، بهره‌برداری و توسعه فضایی، نقش تعیین‌کننده‌ای در شکل‌دهی ساختار اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی شهرها دارند. با وجود اهمیت این قوانین، نظام حقوقی زمین در ایران با چالش‌هایی نظیر چندگانگی مقررات، ضعف ابزارهای تنظیم بازار، نبود شفافیت اطلاعاتی و تعارض نهادی مواجه است که موجب تشدید سوداگری زمین، نابرابری فضایی و توسعه نامتوازن شهری شده است. هدف این پژوهش تحلیل انتقادی ساختار قوانین املاکی در شهرسازی ایران و بررسی پیامدهای آن بر پایداری شهری است. روش تحقیق تحلیلی - اسنادی با رویکرد نهادی و تطبیقی بوده و داده‌ها از طریق تحلیل قوانین، مطالعات پیشین و نمونه‌های شهری ایران استخراج شده است. نتایج نشان می‌دهد که نظام حقوق زمین در ایران به دلیل نبود پیوند ساختاری با اصول پایداری شهری، در بسیاری موارد به مانعی برای تحقق توسعه پایدار تبدیل شده است. مقاله در پایان، راهکارهای سیاستی شامل اصلاح ساختار حقوقی، ایجاد نظام اطلاعات زمین، تقویت ابزارهای مالیاتی و توسعه حکمرانی چندسطحی زمین ارائه می‌دهد.

کلمات کلیدی: حقوق شهری، قوانین املاکی، پایداری شهری، عدالت فضایی، برنامه‌ریزی شهری

۱. کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری

۱. مقدمه

در دهه‌های اخیر، مفهوم پایداری شهری به یکی از مهم‌ترین چارچوب‌های نظری و عملی در برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده است. رشد شتابان شهرنشینی، افزایش فشار بر منابع طبیعی، گسترش نابرابری‌های اجتماعی و پیچیده‌تر شدن ساختار اقتصادی شهرها موجب شده است که سیاست‌گذاران شهری به دنبال الگوهای باشند که توسعه شهری را در مسیری متعادل و بلندمدت هدایت کند. در این میان، زمین شهری به عنوان مهم‌ترین دارایی فضایی و اقتصادی شهرها، نقش اساسی در شکل‌دهی الگوهای توسعه و کیفیت زندگی شهروندان ایفا می‌کند. به همین دلیل، نظام حقوقی حاکم بر زمین و املاک به عنوان یکی از ابزارهای اصلی مدیریت شهری، در کانون توجه پژوهشگران و برنامه‌ریزان قرار گرفته است. قوانین املاکی نه تنها چارچوب مالکیت و بهره‌برداری از زمین را تعیین می‌کنند، بلکه مسیر توزیع منابع، شکل‌گیری بازار مسکن، نحوه تخصیص کاربری‌ها و حتی الگوهای رفتاری سرمایه‌گذاران را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهند. در بسیاری از کشورها، اصلاح نظام حقوق زمین به عنوان یکی از مؤثرترین سیاست‌ها برای تحقق عدالت فضایی و کنترل توسعه نامتوازن شهری شناخته شده است. با این حال، در کشورهای در حال توسعه، از جمله ایران، پیچیدگی‌های حقوقی، تعارض نهادی و ضعف ابزارهای تنظیم بازار زمین موجب شده است که قوانین املاکی در برخی موارد نه تنها نتوانند توسعه پایدار را تسهیل کنند، بلکه خود به عاملی برای افزایش نابرابری و بی‌ثباتی شهری تبدیل شوند (قلی‌پور و محمدی، ۱۳۹۸). نظام قوانین املاکی در ایران ترکیبی از مقررات متنوع شامل قانون مدنی، قوانین ثبتی، قوانین شهرداری، طرح‌های توسعه شهری و آیین‌نامه‌های اجرایی است. این ساختار چندلایه در ظاهر ظرفیت بالایی برای مدیریت زمین فراهم می‌کند، اما در عمل به دلیل نبود هماهنگی نهادی و فقدان رویکرد یکپارچه به حکمرانی زمین، منجر به ایجاد تعارضات حقوقی و اجرایی شده است. برای مثال، در بسیاری از پروژه‌های بازآفرینی شهری، اختلاف میان اسناد مالکیت ثبتی و ضوابط طرح‌های شهری موجب توقف یا تأخیر طولانی پروژه‌ها شده است. همچنین، صدور مجوزهای موردی تغییر کاربری و تراکم در برخی کلان‌شهرها، باعث افزایش فشار بر زیرساخت‌ها و کاهش کیفیت محیط شهری شده است. از سوی دیگر، ضعف ابزارهای اقتصادی و مالیاتی در نظام قوانین املاکی ایران موجب شده است که زمین به کالایی سرمایه‌ای و سودآورانه تبدیل شود. احتکار زمین‌های شهری، افزایش قیمت مسکن و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی در حاشیه شهرها از پیامدهای مستقیم این وضعیت است. به عنوان نمونه، توسعه سکونتگاه‌های غیررسمی در پیرامون شهرهای بزرگی مانند مشهد و تهران، تا حد زیادی ناشی از خلأهای قانونی در کنترل کاربری زمین و عدم توانایی نظام حقوقی در هدایت بازار زمین بوده است. این روندها نه تنها عدالت فضایی را تهدید می‌کنند، بلکه هزینه‌های خدمات‌رسانی شهری و فشار بر منابع محیطی را نیز افزایش می‌دهند. در سطح نظری، مطالعات شهرسازی نشان می‌دهد که تحقق پایداری شهری بدون اصلاح ساختار حکمرانی زمین امکان‌پذیر نیست. زمین بستر اصلی تمامی فعالیت‌های شهری است و هرگونه نارسایی در قوانین املاکی می‌تواند به‌طور مستقیم بر الگوی توسعه فضایی، دسترسی به خدمات و کیفیت محیط زیست شهری تأثیر بگذارد. بنابراین، تحلیل انتقادی قوانین املاکی از منظر پایداری شهری نه تنها یک ضرورت علمی، بلکه یک نیاز سیاستی برای اصلاح نظام مدیریت شهری ایران محسوب می‌شود.

با توجه به این اهمیت، پژوهش حاضر با هدف تحلیل نهادی و انتقادی قوانین املاکی در شهرسازی ایران و بررسی پیامدهای آن بر پایداری شهری تدوین شده است. این مطالعه تلاش می‌کند با تکیه بر چارچوب‌های نظری برنامه‌ریزی شهری و تحلیل تجربی نمونه‌های شهری ایران، نقش قوانین املاکی در شکل‌دهی الگوهای توسعه شهری را بررسی کرده و چالش‌ها و موانع ساختاری موجود را شناسایی کند. همچنین، مقاله می‌کوشد با ارائه راهکارهای سیاستی و اجرایی، مسیر اصلاح نظام حقوق زمین را در جهت تحقق شهر پایدار و عدالت فضایی ترسیم نماید. در نهایت، اهمیت این پژوهش در آن است که به جای تمرکز صرف بر جنبه‌های حقوقی یا کالبدی، با رویکردی میان‌رشته‌ای به تحلیل تعامل میان قوانین املاکی، ساختار نهادی و پایداری شهری می‌پردازد. چنین رویکردی می‌تواند زمینه‌ای برای بازنگری در سیاست‌های زمین شهری و ارتقای کیفیت حکمرانی فضایی در ایران فراهم سازد و به برنامه‌ریزان، مدیران شهری و قانون‌گذاران در طراحی سیاست‌های مبتنی بر توسعه پایدار کمک کند.

۲. اهمیت و ضرورت پژوهش

نظام قوانین املاکی در ایران یکی از مهم‌ترین عوامل شکل‌دهنده ساختار فضایی شهرها و کیفیت توسعه شهری است؛ با این حال، نشانه‌های عینی از ناکارآمدی این نظام در دهه‌های اخیر به‌وضوح قابل مشاهده است. افزایش بی‌سابقه قیمت زمین و مسکن، گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی در پیرامون کلان‌شهرها، توسعه نامتوازن فضایی و فشار فزاینده بر زیرساخت‌های شهری، همگی نشان می‌دهد که قوانین و سازوکارهای موجود در مدیریت زمین نتوانسته‌اند پاسخگوی تحولات اجتماعی و اقتصادی شهرهای ایران باشند. در چنین شرایطی، انجام پژوهشی که بتواند به‌طور مستقیم ارتباط میان ساختار قوانین املاکی و پیامدهای آن بر پایداری شهری را تحلیل کند،

یک ضرورت غیر قابل انکار برای شناخت ریشه‌های مشکلات شهری و ارائه راهکارهای اصلاحی محسوب می‌شود. بسیاری از مطالعات پیشین، یا بر جنبه‌های حقوقی صرف تمرکز داشته‌اند و یا صرفاً از منظر برنامه‌ریزی کالبدی به مسئله زمین پرداخته‌اند؛ در حالی که بحران‌های کنونی شهرهای ایران، حاصل تعامل پیچیده میان قوانین املاکی، سازوکارهای نهادی، بازار زمین و سیاست‌های توسعه شهری است. نبود چارچوب تحلیلی یکپارچه که بتواند این ارتباط چندبعدی را در بستر پایداری شهری بررسی کند، موجب شده سیاست‌گذاری‌ها غالباً واکنشی و مقطعی باشد. از این‌رو، پژوهش حاضر با رویکرد نهادی - میان‌رشته‌ای تلاش می‌کند خلأ موجود در ادبیات علمی را پر کرده و زمینه‌ای نظری برای تحلیل جامع حکمرانی زمین در ایران فراهم آورد. تصمیم‌گیری‌های مرتبط با تغییر کاربری، تراکم ساختمانی، نوسازی بافت‌های فرسوده و کنترل سوداگری زمین، بدون پشتوانه تحلیل علمی می‌تواند پیامدهای بلندمدت و غیرقابل جبرانی بر ساختار شهرها داشته باشد. ارائه شواهد تحلیلی درباره چالش‌ها و موانع قوانین املاکی، می‌تواند مبنایی برای اصلاحات قانونی، طراحی ابزارهای اقتصادی جدید و ارتقای حکمرانی زمین در راستای توسعه پایدار شهری باشد. بنابراین، ضرورت این پژوهش نه تنها در توسعه دانش نظری شهرسازی، بلکه در پاسخ‌گویی به نیازهای فوری سیاست‌گذاری و مدیریت شهری ایران برای عبور از بحران‌های ساختاری موجود قابل تبیین است.

۳. چارچوب نظری و مدل مفهومی پژوهش

۳-۱. نظریه‌های حقوق زمین و برنامه‌ریزی شهری

نظریه مالکیت خصوصی و حقوق کلاسیک زمین: نظریه‌های کلاسیک حقوق زمین بر مالکیت خصوصی تأکید دارند و زمین را نتیجه کار و سرمایه‌گذاری فردی می‌دانند. جان لاک از پیشگامان این نظریه است و مالکیت زمین را بخش جدایی‌ناپذیر آزادی فردی تلقی می‌کند. قوانین مدنی ایران نیز تأثیر قابل توجهی از این دیدگاه پذیرفته‌اند. با این حال، رشد سریع شهرها و پیچیدگی روابط فضایی نشان داد که مالکیت مطلق قادر به پاسخگویی به منافع جمعی نیست و نیاز به مالکیت مشروط یا محدودسازی حقوق مالکانه بر اساس منافع عمومی احساس می‌شود. در شهرهای ایران، مقاومت برخی مالکان در برابر اجرای طرح‌های توسعه شهری، نمونه‌ای از تضاد میان مالکیت فردی و منافع جمعی است (حکمت نیا، ۱۳۸۳).

نظریه منافع عمومی و مداخله دولت: نظریه منافع عمومی بیان می‌کند زمین تنها کالای خصوصی نیست بلکه منابع شهری باید در جهت رفاه عمومی و عدالت اجتماعی مدیریت شوند. ابزارهایی مانند طرح‌های جامع، ضوابط تراکم و کاربری زمین، عوارض توسعه و مالیات بر ارزش افزوده زمین بر اساس این نظریه شکل گرفته‌اند. چالش اصلی در ایران، تعارض میان حقوق مالکانه و منافع عمومی است. نمونه آن تعیین کاربری فضای سبز برای زمین‌های خصوصی بدون جبران مناسب است که موجب افزایش پرونده‌های حقوقی و مقاومت اجتماعی می‌شود (Needham, ۲۰۰۶).

نظریه ارزش افزوده زمین: این نظریه تأکید می‌کند افزایش ارزش زمین ناشی از سرمایه‌گذاری‌های عمومی است و بخشی از آن باید به جامعه بازگردد. ابزارهایی مانند مالیات بر زمین، عوارض ارزش افزوده و انتقال حق توسعه بر مبنای این نظریه شکل گرفته‌اند. در ایران، فقدان نظام جامع مالیات بر زمین و شفاف نبودن فرآیند محاسبه ارزش افزوده موجب شده سود ناشی از سرمایه‌گذاری‌های عمومی عمدتاً نصیب مالکان خصوصی شود. نمونه واضح آن افزایش قیمت زمین پس از احداث خطوط مترو است که بدون بازگشت مناسب به جامعه، نابرابری فضایی را تشدید کرده است (سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری تهران، ۱۳۹۷؛ Fainstein, ۲۰۱۰).

نظریه عدالت فضایی و حق به شهر: نظریه عدالت فضایی بر توزیع عادلانه منابع شهری و مشارکت شهروندان در تصمیم‌گیری‌های فضایی تأکید دارد (Harvey, ۲۰۰۸). قوانین زمین باید فرصت برابر دسترسی به خدمات و مسکن فراهم کنند. در ایران، تمرکز امکانات در مناطق برخوردار و کمبود خدمات در مناطق کم‌درآمد، نمونه‌ای از ضعف تحقق عدالت فضایی است (طیبیان، ۱۳۸۷).

نظریه توسعه پایدار و حکمرانی زمین: نظریه توسعه پایدار بر تعادل میان ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی تأکید دارد. حکمرانی زمین شهری نیز شامل شفافیت، مشارکت عمومی، پاسخگویی نهادی و هماهنگی میان نهادها است. ضعف حکمرانی در ایران موجب صدور مجوزهای متناقض و بی‌نظمی فضایی شده است. نمونه آن صدور تراکم مزاد همزمان توسط شهرداری و وزارت راه برای یک قطعه زمین است (Rezvani & Bagheri, ۲۰۱۷).

۳-۲. پایداری شهری

مفهوم، ابعاد و اهمیت پایداری شهری مفهومی است که توسعه شهرها را نه تنها از منظر رشد کالبدی، بلکه از لحاظ اقتصادی، اجتماعی و محیط زیستی مورد بررسی قرار می‌دهد. این مفهوم از تعریف جهانی توسعه پایدار استخراج شده است که به معنای «تأمین نیازهای نسل حاضر بدون به خطر انداختن توانایی نسل‌های آینده در تأمین نیازهای خود» است. در زمینه شهری، پایداری نیازمند هماهنگی میان چهار بعد اصلی است:

بعد اقتصادی: بعد اقتصادی پایداری شهری بر بهره‌وری منابع و مدیریت بهینه زمین شهری تمرکز دارد. زمین شهری به‌عنوان منبع محدود و ارزشمند، نقش کلیدی در توسعه اقتصادی شهرها دارد. استفاده بهینه از زمین، جلوگیری از سوداگری، کاهش احتکار زمین و کنترل قیمت مسکن از مهم‌ترین الزامات اقتصادی پایداری شهری محسوب می‌شوند. عدم تحقق این بعد باعث افزایش نابرابری اقتصادی و کاهش دسترسی اقشار کم‌درآمد به خدمات و مسکن می‌شود. مثال: در تهران، زمین‌های بایر خصوصی در مرکز و اطراف شهر، با هدف سودآوری نگهداری می‌شوند و این مسئله منجر به کاهش دسترسی عمومی به مسکن و افزایش فشار اقتصادی بر طبقات متوسط و کم‌درآمد شده است.

بعد اجتماعی: بعد اجتماعی پایداری شهری به توزیع عادلانه امکانات و خدمات شهری، مشارکت شهروندان در تصمیم‌گیری‌های شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان می‌پردازد. عدالت فضایی، دسترسی برابر به خدمات عمومی و کاهش شکاف‌های اجتماعی از مؤلفه‌های کلیدی این بعد هستند. فقدان توجه به بعد اجتماعی می‌تواند به گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی و ایجاد نابرابری‌های فضایی منجر شود. مثال: در مشهد، مناطق کم‌درآمد از دسترسی به خدمات بهداشتی، آموزشی و فضای سبز مناسب محروم هستند، در حالی که مناطق برخوردار به خدمات باکیفیت دسترسی دارند.

بعد زیست‌محیطی: بعد زیست‌محیطی پایداری شهری بر حفاظت از منابع طبیعی، مدیریت مصرف انرژی و کاهش اثرات منفی توسعه شهری تأکید دارد. توسعه پراکنده و بدون کنترل، فشار بر زمین‌های کشاورزی و محیط طبیعی، آلودگی هوا و مصرف بالای منابع انرژی را افزایش می‌دهد. شهرهای پایدار با سیاست‌های کنترل تراکم، حفاظت از اراضی سبز و مدیریت صحیح منابع، این چالش‌ها را کاهش می‌دهند. مثال: گسترش حاشیه‌ای شهرها در اطراف کلان‌شهرهای ایران موجب تخریب اراضی کشاورزی و فشار مضاعف بر منابع آبی شده است.

بعد نهادی و حکمرانی: پایداری شهری بدون وجود حکمرانی موثر و قوانین کارآمد زمین قابل تحقق نیست. هماهنگی میان نهادهای تصمیم‌گیر، شفافیت اطلاعاتی و پاسخگویی نهادی، نقش اساسی در دستیابی به توسعه پایدار دارد. ضعف در حکمرانی زمین، صدور مجوزهای متناقض، تعارض میان قوانین مختلف و عدم نظارت کارآمد، پایداری شهری را تهدید می‌کند. مثال: صدور مجوز تراکم مازاد همزمان توسط شهرداری و وزارت راه برای یک قطعه زمین در تهران، باعث فشار بر زیرساخت‌ها و کاهش کیفیت محیط شهری شده است (WCED, ۱۹۸۷).

۳-۳. ارتباط نظریه‌های حقوق زمین با پایداری شهری

نظریه‌های حقوق زمین و مالکیت شهری نقش کلیدی در شکل‌دهی توسعه فضایی و تحقق پایداری شهری دارند. نظریه مالکیت خصوصی، که ریشه در اندیشه‌های کلاسیک مانند جان لاک دارد، بر حق مطلق مالک در زمین تأکید می‌کند و مالکیت را نتیجه کار و سرمایه‌گذاری فردی می‌داند. در سطح شهری، اعمال بدون محدودیت این نظریه می‌تواند منجر به سوداگری زمین، احتکار اراضی و افزایش نابرابری اقتصادی شود؛ پدیده‌ای که در بسیاری از کلان‌شهرهای ایران، از جمله تهران و اصفهان، مشاهده می‌شود. این وضعیت فشار اقتصادی بر اقشار کم‌درآمد را افزایش داده و توانایی مدیریت منابع شهری را کاهش می‌دهد، بنابراین بدون ایجاد تعادل میان مالکیت خصوصی و منافع عمومی، بعد اقتصادی پایداری شهری به خطر می‌افتد. در مقابل، نظریه منافع عمومی و ابزارهای کنترل تراکم و کاربری زمین، تلاش می‌کنند تا استفاده از زمین در جهت رفاه جمعی و عدالت اجتماعی هدایت شود (Needham, ۲۰۰۶). این رویکرد به تحقق بعد اجتماعی و زیست‌محیطی پایداری شهری کمک می‌کند، زیرا محدودیت‌های برنامه‌ریزی شده تراکم و کاربری، توزیع عادلانه امکانات و حفاظت از منابع طبیعی را تضمین می‌کنند. با این حال، در ایران، مقاومت برخی مالکین و ضعف هماهنگی نهادی میان نهادهای مختلف باعث شده که این ابزارها به‌طور کامل کارآمد نباشند و عدالت فضایی

همچنان مختل شود. نظریه ارزش افزوده زمین نیز اهمیت قابل توجهی در پیوند میان حقوق زمین و پایداری شهری دارد. بر اساس این دیدگاه، افزایش قیمت زمین عمدتاً ناشی از سرمایه‌گذاری‌های عمومی مانند احداث زیرساخت‌ها و توسعه خدمات شهری است و بخشی از این ارزش افزوده باید به جامعه بازگردد. ابزارهایی مانند مالیات بر زمین و انتقال حق توسعه (TDR) مبتنی بر این نظریه طراحی شده‌اند. در ایران، فقدان شفافیت در محاسبه ارزش افزوده و اجرای ناقص این ابزارها موجب شده که منافع ناشی از سرمایه‌گذاری‌های عمومی عمدتاً نصیب مالک خصوصی شود و از باز توزیع منابع برای توسعه پایدار و کاهش نابرابری اجتماعی جلوگیری شود. بنابراین، بعد اقتصادی و اجتماعی پایداری شهری مستقیماً با اجرای درست این نظریه‌ها مرتبط است. علاوه بر ابعاد اقتصادی و اجتماعی، نظریه عدالت فضایی و حق به شهر بر بعد اجتماعی و مشارکت شهروندان در تصمیم‌گیری‌های شهری تأکید دارد (Harvey, ۲۰۰۸).

قوانین زمین که بتوانند دسترسی برابر به خدمات، امکانات و فرصت‌های شهری را تضمین کنند، موجب ارتقای کیفیت زندگی و کاهش شکاف‌های فضایی می‌شوند. اما تمرکز امکانات در مناطق برخوردار و فقدان خدمات کافی در مناطق کم‌درآمد ایران نشان می‌دهد که قوانین موجود نتوانسته‌اند عدالت فضایی را تحقق بخشند، و این امر بعد اجتماعی پایداری شهری را تضعیف می‌کند. در نهایت، نظریه توسعه پایدار و حکمرانی زمین، تمامی ابعاد پایداری را در یک چارچوب یکپارچه گرد هم می‌آورد. حکمرانی مؤثر زمین شامل شفافیت، پاسخگویی نهادی و هماهنگی میان نهادهای مختلف است و تضمین می‌کند که قوانین املاکی به جای ایجاد تعارض، موجب استفاده بهینه از زمین و ارتقای پایداری شهری شوند. در ایران، ضعف حکمرانی و چندگانگی قوانین باعث صدور مجوزهای متناقض، استفاده ناکارآمد از زمین و فشار بر زیرساخت‌های شهری شده است، که پیامد آن کاهش پایداری اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی شهرها است. به این ترتیب، می‌توان گفت که تحقق پایداری شهری بدون اصلاح قوانین زمین و بهبود حکمرانی شهری عملاً امکان‌پذیر نیست و نظریه‌های حقوق زمین پایه و شاخصی برای هدایت سیاست‌گذاری‌های پایدار ارائه می‌دهند (شاهسواری، ۱۴۰۰).

۳-۱. قوانین املاکی و پایداری شهری در ایران: چالش‌ها و موانع

قوانین املاکی در ایران، شامل مقررات مدنی، ثبتی و شهرداری، نقش محوری در مدیریت زمین شهری و توسعه شهرها دارند. این قوانین از یک سو باید حقوق مالکین را تضمین کنند و از سوی دیگر اهداف توسعه پایدار شهری، عدالت فضایی و حفاظت محیط زیست را تحقق بخشند. با این حال، تجربه شهرسازی در ایران نشان می‌دهد که اجرای این قوانین با چالش‌ها و موانع جدی مواجه است که بر ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و نهادی پایداری شهری تأثیر مستقیم دارند. از منظر اقتصادی، یکی از مهم‌ترین مسائل، سوداگری زمین و احتکار اراضی است (شاهسواری، ۱۴۰۰). فقدان ابزارهای مالیاتی مؤثر و نبود شفافیت در بازار زمین موجب شده که زمین به کالایی سرمایه‌ای تبدیل شود و قیمت مسکن به شکل غیرقابل کنترل افزایش یابد. به عنوان نمونه، در تهران بسیاری از زمین‌های واقع در مرکز یا حاشیه بزرگراه‌ها برای کسب سود کوتاه‌مدت نگهداری می‌شوند و توسعه واقعی و استفاده بهینه از زمین به تأخیر می‌افتد. این وضعیت علاوه بر افزایش فشار اقتصادی بر اقشار کم‌درآمد، توان مدیریت منابع شهری را کاهش می‌دهد. علاوه بر این، عدم اجرای مؤثر مالیات بر ارزش افزوده زمین و ابزارهای انتقال حق توسعه باعث شده است که ارزش ناشی از سرمایه‌گذاری‌های عمومی عمدتاً نصیب مالکان خصوصی شود و منابع لازم برای توسعه زیرساخت‌ها و خدمات شهری تأمین نگردد. بعد اجتماعی پایداری شهری نیز به شدت تحت تأثیر قوانین املاکی و ضعف اجرایی آن‌ها است (Rezvani & Bagheri, ۲۰۱۷). نابرابری فضایی و دسترسی نامتقارن به خدمات شهری، نتیجه فقدان هماهنگی میان نهادهای مختلف و اجرای ناقص طرح‌های جامع شهری است. به عنوان مثال، در مشهد و اهواز، مناطق کم‌درآمد شهری به دلیل نبود کنترل کافی بر کاربری زمین، با کمبود دسترسی به خدمات بهداشتی، آموزشی و فضای سبز مواجه هستند، در حالی که مناطق برخوردار از امکانات و خدمات بیشتری بهره‌مند می‌شوند. همچنین، مقاومت مالکین در برابر اجرای پروژه‌های توسعه‌ای که منافع عمومی را تأمین می‌کنند، مانند ایجاد فضاهای سبز در زمین‌های خصوصی، تضاد آشکار میان حقوق مالکانه و منافع جمعی را نشان می‌دهد و بعد اجتماعی پایداری شهری

تحلیل نهادی - حقوقی چالش‌های قوانین املاکی در نظام شهرسازی ایران و پیامدهای آن بر پایداری شهری

را تحت فشار قرار می‌دهد (Fazal, ۲۰۱۳). از سوی دیگر، ضعف در نظارت و مدیریت تغییرات کاربری زمین می‌تواند پیامدهای اجتماعی قابل توجهی برای شهرها به همراه داشته باشد. هنگامی که تغییر کاربری اراضی بدون توجه کافی به پیامدهای اجتماعی و اقتصادی آن انجام شود، ممکن است ارزش زمین در برخی مناطق به‌طور ناگهانی افزایش یافته و گروه‌های کم‌درآمد توانایی ادامه سکونت در آن محدوده را از دست بدهند. این فرایند می‌تواند به جابه‌جایی اجباری یا تدریجی ساکنان، افزایش تمرکز گروه‌های برخوردار در مناطق خاص و شکل‌گیری محله‌های جدا از یکدیگر منجر شود. در نتیجه، فاصله اجتماعی و اقتصادی میان گروه‌های مختلف شهری افزایش یافته و پدیده‌ای مانند جدایی‌گزینی اجتماعی و فضایی تشدید می‌شود.

بنابراین، مدیریت تغییرات کاربری زمین باید علاوه بر ملاحظات اقتصادی و کالبدی، آثار آن بر عدالت اجتماعی، قیمت مسکن، دسترسی به خدمات و امکان سکونت گروه‌های مختلف را نیز در نظر بگیرد. یکی دیگر از عوامل مهم در تحقق پایداری اجتماعی، مشارکت مؤثر شهروندان در فرآیندهای تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی شهری است. اگر تصمیمات مربوط به توسعه شهری صرفاً توسط نهادهای دولتی، مدیران یا سرمایه‌گذاران اتخاذ شود و ساکنان محلی در این فرایند نقش واقعی نداشته باشند، احتمال دارد برنامه‌های شهری با نیازها و مشکلات واقعی جامعه هماهنگ نباشند. برای مثال، ممکن است در یک منطقه پروژه‌ای بزرگ و پرهزینه اجرا شود، در حالی که اولویت اصلی ساکنان آن منطقه دسترسی به مسکن مناسب، حمل‌ونقل عمومی، فضای سبز، مدرسه یا خدمات بهداشتی باشد. مشارکت شهروندان می‌تواند به شناسایی دقیق‌تر این نیازها کمک کرده و باعث شود تصمیمات شهری از مشروعیت و مقبولیت اجتماعی بیشتری برخوردار شوند. همچنین مشارکت گروه‌های کم‌برخوردار اهمیت بیشتری دارد؛ زیرا در صورت نبود سازوکارهای مشارکتی مناسب، صدای این گروه‌ها معمولاً کمتر در فرآیند برنامه‌ریزی شنیده می‌شود. در این میان، شفافیت در قوانین و فرایندهای مربوط به مالکیت و استفاده از زمین نیز اهمیت زیادی دارد. ابهام در قوانین ملکی، نبود اطلاعات شفاف درباره ارزش و وضعیت اراضی، یا مشخص نبودن نحوه تصمیم‌گیری درباره تغییر کاربری‌ها می‌تواند زمینه بروز اختلاف میان مالکان، شهروندان، سرمایه‌گذاران و نهادهای عمومی را فراهم کند.

برای کاهش این تعارض‌ها، لازم است قوانین مربوط به مالکیت، تغییر کاربری، تملک اراضی و جبران خسارت به‌صورت روشن و قابل دسترس برای عموم تدوین و اجرا شوند. همچنین، در مواردی که اجرای یک طرح عمومی نیازمند محدود کردن حقوق مالکانه یا تملک زمین است، باید سازوکارهای منصفانه‌ای برای ارزیابی و جبران حقوق مالکین وجود داشته باشد. چنین رویکردی می‌تواند اعتماد عمومی به مدیریت شهری را افزایش داده و از شکل‌گیری منازعات اجتماعی و حقوقی جلوگیری کند. موضوع دیگری که در این زمینه مطرح می‌شود، تعارض میان منافع خصوصی و منافع عمومی است. در فرایند توسعه شهری، مالکان و سرمایه‌گذاران معمولاً به دنبال افزایش ارزش اقتصادی زمین و کسب سود هستند، در حالی که مدیریت شهری موظف است منافع عمومی مانند تأمین فضای سبز، زیرساخت‌های مناسب، مسکن قابل دسترس و خدمات عمومی را نیز تأمین کند. اگر این تعارض بدون وجود قوانین شفاف و سازوکارهای عادلانه مدیریت شود، ممکن است منافع گروه‌های قدرتمند بر منافع عمومی غلبه کند. به همین دلیل، حکمرانی شهری باید به گونه‌ای باشد که میان توسعه اقتصادی و حفظ منافع اجتماعی تعادل برقرار کند.

در نهایت، تقویت حکمرانی شهری به معنای افزایش توانایی و پاسخ‌گویی نهادهای مدیریت شهری در برابر شهروندان، ایجاد هماهنگی میان سازمان‌های مختلف و افزایش شفافیت در تصمیمات است. حکمرانی مطلوب باید امکان نظارت عمومی بر تصمیمات شهری را فراهم کند و شهروندان را از دریافت‌کننده صرف خدمات به مشارکت‌کنندگان فعال در اداره شهر تبدیل نماید. در کنار آن، افزایش مشارکت اجتماعی و فراهم کردن امکان حضور گروه‌های مختلف، به‌ویژه گروه‌های کم‌برخوردار، در تصمیم‌گیری‌های شهری می‌تواند به توزیع عادلانه‌تر منابع و فرصت‌ها کمک کند. بنابراین، پایداری اجتماعی زمانی محقق می‌شود که همه گروه‌های اجتماعی، صرف‌نظر از سطح درآمد و موقعیت اقتصادی، بتوانند از مسکن مناسب، خدمات عمومی، حمل‌ونقل، فضاهای عمومی، امکانات آموزشی و بهداشتی و سایر منابع شهری دسترسی نسبتاً برابر داشته باشند. در چنین شرایطی، شهر نه تنها از نظر اقتصادی و کالبدی توسعه می‌یابد، بلکه از نظر اجتماعی نیز عادلانه‌تر، مشارکتی‌تر و منسجم‌تر خواهد بود. از این منظر، حکمرانی شفاف، مشارکت واقعی شهروندان، کنترل عادلانه تغییرات کاربری زمین و تضمین حقوق گروه‌های مختلف، اجزای به‌هم‌پیوسته‌ای هستند که می‌توانند زمینه تحقق پایداری اجتماعی و کاهش نابرابری‌های شهری را فراهم کنند. در این چارچوب، توجه به عدالت فضایی یکی از مهم‌ترین ابعاد حکمرانی شهری و پایداری اجتماعی محسوب می‌شود. عدالت فضایی به این معناست که امکانات، خدمات و فرصت‌های شهری به‌صورت متوازن در میان مناطق و گروه‌های مختلف توزیع شوند و ساکنان مناطق کم‌برخوردار نیز از کیفیت مناسب زندگی شهری برخوردار باشند. برای تحقق این هدف، مدیریت شهری باید در تخصیص بودجه، ایجاد زیرساخت‌ها و ارائه خدمات عمومی،

شرایط و نیازهای متفاوت محله‌ها و گروه‌های اجتماعی را در نظر بگیرد و صرفاً بر اساس ظرفیت اقتصادی یا میزان درآمد مناطق تصمیم‌گیری نکند. همچنین، شفافیت در نحوه تخصیص منابع و مشارکت شهروندان در تعیین اولویت‌های توسعه‌ای می‌تواند موجب افزایش اعتماد عمومی به نهادهای شهری شود. افزایش اعتماد و احساس برخورداری از حقوق برابر نیز به تقویت همبستگی اجتماعی، کاهش احساس محرومیت و افزایش مسئولیت‌پذیری شهروندان در قبال محیط شهری کمک می‌کند. در نتیجه، حکمرانی شهری زمانی می‌تواند به پایداری اجتماعی منجر شود که علاوه بر مدیریت کارآمد شهر، بر کاهش نابرابری فضایی، حمایت از گروه‌های آسیب‌پذیر، توزیع عادلانه منابع و تقویت اعتماد و همکاری میان شهروندان و نهادهای شهری تأکید داشته باشد.

جدول ۱. موانع قوانین املاکی در ایران و راهکارهای ارتقای پایداری شهری

بعد پایداری	موانع و چالش‌ها	پیامدها	راهکارهای پیشنهادی
اقتصادی	۱. سوداگری زمین و احتکار اراضی ۲. عدم بازتوزیع ارزش افزوده زمین ۳. ضعف مالیات بر زمین و عوارض تراکم	- افزایش قیمت مسکن - کاهش دسترسی اقشار کم‌درآمد - فشار بر منابع شهری	۱. وضع مالیات مؤثر بر زمین‌های بایر ۲. اجرای شفاف انتقال حق توسعه (TDR) ۳. بازتوزیع ارزش افزوده زمین برای توسعه زیرساخت‌ها
اجتماعی	۱. نابرابری فضایی و تمرکز خدمات در مناطق برخوردار ۲. حاشیه‌نشینی و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی ۳. مقاومت مالکین در برابر پروژه‌های عمومی	- کاهش عدالت اجتماعی - دسترسی محدود به خدمات - افزایش مشکلات حاشیه‌نشینی	۱. طراحی ضوابط کاربری مبتنی بر عدالت فضایی ۲. حمایت مالی و حقوقی از پروژه‌های عمومی در زمین‌های خصوصی ۳. ارتقای مشارکت شهروندان در تصمیم‌گیری‌های شهری
زیست‌محیطی	۱. توسعه پراکنده و گسترش حاشیه‌ای ۲. صدور مجوز تراکم مازاد بدون ارزیابی محیطی ۳. تغییر کاربری اراضی کشاورزی بدون برنامه	- تخریب محیط زیست - افزایش مصرف انرژی - فشار بر منابع طبیعی	۱. الزام به ارزیابی اثرات زیست‌محیطی قبل از صدور مجوز تراکم ۲. اجرای طرح‌های توسعه فشرده و کنترل تراکم ۳. حفاظت قانونی از اراضی کشاورزی و فضاهای سبز
نهادی - حقوقی	۱. چندگانگی و تداخل قوانین مدنی، ثبتی و شهرداری ۲. ضعف حکمرانی و نظارت ۳. فقدان شفافیت اطلاعات زمین	- صدور مجوزهای متناقض، - استفاده ناکارآمد از زمین - کاهش کیفیت محیط شهری	۱. ایجاد سامانه ملی اطلاعات زمین و شفافیت داده‌ها ۲. هماهنگی میان نهادهای تصمیم‌گیر ۳. آموزش و تقویت ظرفیت مدیریت شهری و قانون‌گذاری

بعد زیست‌محیطی پایداری شهری نیز به دلیل توسعه پراکنده، صدور مجوزهای تراکم مازاد بدون ارزیابی محیطی و تغییرات کاربری غیرمنطبق با طرح‌های جامع شهری به خطر افتاده است. نمونه بارز آن در کلان‌شهرهایی مانند اصفهان و کرج مشاهده می‌شود، جایی که افزایش تراکم و گسترش حاشیه‌ای بدون هماهنگی با زیرساخت‌ها موجب تخریب اراضی کشاورزی، افزایش مصرف انرژی، ترافیک و آلودگی هوا شده و ظرفیت شهر برای توسعه پایدار را کاهش داده است. در بعد نهادی و حقوقی، چندگانگی و تداخل قوانین مدنی، ثبتی و شهرداری، ضعف شفافیت اطلاعات زمین و فقدان هماهنگی میان نهادهای تصمیم‌گیر مانند شهرداری، وزارت راه و ثبت اسناد، برنامه‌ریزی شهری را با مشکل مواجه کرده است. به عنوان نمونه، صدور مجوز تراکم مازاد برای یک قطعه زمین همزمان توسط شهرداری و وزارت راه، بدون هماهنگی با طرح جامع، فشار بر شبکه آب و فاضلاب، کاهش فضای سبز و تخریب کیفیت محیط شهری را در پی داشته است. این وضعیت حکمرانی زمین را تضعیف کرده و تحقق پایداری شهری را دشوار می‌سازد. به طور کلی، چالش‌ها و موانع قوانین املاکی ایران به چهار بعد اصلی پایداری شهری مرتبط هستند. بعد اقتصادی با سوداگری زمین، احتکار و عدم بازتوزیع ارزش افزوده زمین تحت فشار قرار گرفته است. بعد اجتماعی با نابرابری فضایی، حاشیه‌نشینی و دسترسی نامتقارن به خدمات محدود شده است.

تحلیل نهادی - حقوقی چالش‌های قوانین املاکی در نظام شهرسازی ایران و پیامدهای آن بر پایداری شهری

بعد زیست‌محیطی با توسعه پراکنده، تخریب اراضی طبیعی و فشار بر منابع شهری دچار چالش شده و بعد نهادی و حقوقی با ضعف حکمرانی، تداخل قوانین و فقدان شفافیت اطلاعاتی محدودیت دارد. بنابراین، اصلاح قوانین املاکی، تقویت حکمرانی زمین، ایجاد شفافیت اطلاعاتی و طراحی سیاست‌های مبتنی بر عدالت فضایی و توسعه پایدار برای تحقق پایداری شهری در ایران ضروری است. (جبارین، ۱۳۸۵).

با توجه به جدول ۱، می‌توان گفت تحقق پایداری شهری در ایران نیازمند اصلاح و بهبود قوانین املاکی در تمامی ابعاد است. از بعد اقتصادی، وضع مالیات زمین و بازتوزیع ارزش افزوده، مانع سوداگری زمین و افزایش دسترسی اقشار کم‌درآمد می‌شود. از بعد اجتماعی، طراحی ضوابط کاربری منصفانه و حمایت از پروژه‌های عمومی موجب ارتقای عدالت فضایی و کاهش حاشیه‌نشینی خواهد شد. بعد زیست‌محیطی نیازمند کنترل تراکم، توسعه فشرده و حفاظت قانونی از اراضی طبیعی است تا فشار بر منابع کاهش یابد. نهایتاً، بعد نهادی و حقوقی با ایجاد شفافیت اطلاعاتی، هماهنگی نهادی و تقویت حکمرانی زمین تقویت می‌شود و اجرای قوانین شهری را کارآمدتر می‌کند. این چارچوب می‌تواند به عنوان راهبردی عملیاتی برای سیاست‌گذاران شهری و قانون‌گذاران در ایران مورد استفاده قرار گیرد و به تحقق پایداری اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و نهادی در شهرها کمک کند (دانشپور، ۱۳۸۵).

۴. نتیجه‌گیری

تحلیل قوانین املاکی ایران نشان می‌دهد که نظام حقوقی زمین، اگرچه به منظور تضمین مالکیت و توسعه شهری طراحی شده است، با چالش‌های جدی مواجه است که تحقق پایداری شهری را تحت تأثیر قرار می‌دهد. این چالش‌ها در چهار بعد اصلی پایداری شهری قابل طبقه‌بندی هستند: بعد اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و نهادی. از نظر اقتصادی، سوداگری زمین، احتکار اراضی و عدم بازتوزیع ارزش افزوده موجب افزایش قیمت مسکن و کاهش دسترسی اقشار کم‌درآمد به زمین و خدمات شهری شده است. بعد اجتماعی با نابرابری فضایی، تمرکز امکانات در مناطق برخوردار و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی مواجه است که عدالت فضایی و مشارکت شهروندان را محدود می‌کند. بعد زیست‌محیطی نیز به دلیل توسعه پراکنده، صدور مجوزهای تراکم مازاد بدون ارزیابی محیطی و تغییرات کاربری غیرمنطبق با طرح‌های جامع، فشار بر منابع طبیعی و محیط شهری را افزایش داده است. نهایتاً، بعد نهادی و حقوقی با ضعف حکمرانی، تداخل قوانین و فقدان شفافیت اطلاعات زمین، برنامه‌ریزی شهری و اجرای سیاست‌های پایدار را دشوار کرده است.



نمودار ۱. مدل عملیاتی پیشنهادی برای ارتقای پایداری شهری (منبع: نویسنده)

تحلیل نظریه‌های حقوق زمین نشان می‌دهد که هر یک از این نظریه‌ها می‌تواند نقشی کلیدی در رفع این چالش‌ها ایفا کند. مدل عملیاتی با توجه به چالش‌های روبرو در قالب تصویر زیر معنا می‌یابد. مالکیت خصوصی، اگر با ابزارهای بازتوزیعی همراه شود، می‌تواند منابع اقتصادی شهر را بهینه توزیع کند؛ نظریه منافع عمومی و کنترل تراکم، عدالت اجتماعی و حفاظت محیطی را تقویت می‌کند؛ نظریه ارزش افزوده زمین به بازتوزیع اقتصادی منابع کمک می‌کند و نظریه عدالت فضایی و حق به شهر تضمین‌کننده دسترسی برابر شهروندان به خدمات و فرصت‌ها است. همچنین حکمرانی مؤثر زمین، کلید هماهنگی میان تمامی ابعاد پایداری است و تضمین می‌کند که قوانین املاکی به جای ایجاد تعارض، موجب توسعه متوازن و پایدار شهری شوند. بر اساس این تحلیل، می‌توان یک مدل عملیاتی پیشنهادی برای ارتقای پایداری شهری در ایران ارائه داد. این مدل شامل سه سطح اصلی است:

۱. اصلاح قوانین املاکی و ابزارهای اقتصادی: وضع مالیات مؤثر بر زمین‌های بایر، بازتوزیع ارزش افزوده زمین، اجرای انتقال حق توسعه (TDR).

۲. بهبود عدالت فضایی و کنترل توسعه شهری: طراحی ضوابط کاربری عادلانه، حمایت از پروژه‌های عمومی در زمین‌های خصوصی، اعمال محدودیت‌های تراکم و الزامات ارزیابی اثرات محیطی.

۳. تقویت حکمرانی و شفافیت نهادی: ایجاد سامانه ملی اطلاعات زمین، هماهنگی میان نهادهای تصمیم‌گیر، آموزش و ارتقای ظرفیت مدیریت شهری و قانون‌گذاری.

این مدل عملیاتی یک چارچوب یکپارچه برای تصمیم‌گیری سیاست‌گذاران شهری ارائه می‌دهد و نشان می‌دهد که چگونه اصلاح قوانین املاکی، ابزارهای اقتصادی، عدالت فضایی و حکمرانی می‌توانند در کنار هم پایداری شهری را بهبود بخشند. اجرای موفق این مدل نیازمند هماهنگی نهادی، شفافیت اطلاعاتی و مشارکت فعال شهروندان است تا شهرهای ایران بتوانند توسعه‌ای پایدار، عادلانه و مقاوم در برابر فشارهای اقتصادی و زیست‌محیطی داشته باشند.

۵. منابع فارسی و انگلیسی

- جابارین، ی. (۱۳۸۵). اشکال پایدار شهری: تیپولوژی‌ها، مدل‌ها و مفاهیم. مجله آموزش و پژوهش برنامه‌ریزی شهری، ۲۶(۱)، ۳۸-۵۲.
- حکمت‌نیا، م. (۱۳۸۳). نظریه کار - مالکیت و کاربرد آن در مالکیت فکری. نامه مفید، ۱۰(۴۶ (حقوق))، ۱۵۱-۱۸۲.
- دانشپور، ز. (۱۳۸۵). تحلیل نابرابری فضایی در محیط‌های پیرا شهری. کوششی در استفاده از رهیافت برنامه ریزی و مدیریت راهبردی در تهران. نشریه هنرهای زیبا، صفحات ۵-۱۴.
- رضوانی، س. و باقری، م. (۱۳۹۶). چارچوب قانونی مالکیت زمین و تأثیر آن بر پایداری شهری در ایران. مجله بین‌المللی حقوق در محیط ساخته‌شده، ۳(۹)، ۱۹۵-۲۱۰.
- سازمان ملل متحد - برنامه اسکان بشر (UN-Habitat) شهرنشینی و توسعه: چشم‌اندازهای نوظهور.
- سازمان نوسازی و بهسازی شهری ایران، (۱۳۹۷). راهنمای استفاده و توسعه زمین شهری در ایران، تهران: وزارت راه و شهرسازی.
- شاهسواری، م. و جعفری، م. (۱۴۰۰). نقش حقوق مالکیت در توسعه پایدار شهری در ایران، مجله مطالعات شهری ایران، ۱۲(۱)، ۴۵-۶۸.
- طبیبیان، م. اسدی، ا. (۱۳۸۷). بررسی و تحلیل عوامل پراکنده رویی شهری در توسعه فضایی منطقه‌های کلانشهری، دو فصلنامه نامه معماری و شهرسازی، صفحات ۵-۲۴.
- قلی‌پور، ه. و محمدی، م. (۱۳۹۸). چالش‌های قوانین زمین شهری در شهرهای ایران. مجله مدیریت شهری ایران، ۸(۲)، ۱۰۱-۱۱۵.

- Fainstein, S. S. (۲۰۱۰). The Just City. Cornell University Press.
- Fazal, S. (۲۰۱۳). Land use dynamics in a developing economy. Dordrecht: SpringerBriefs in Geography, Springer Netherlands.
- Harvey, D. (۲۰۰۸). The Right to the City. New Left Review, ۵۳, ۲۳-۴۰.
- Locke, J. (۱۶۹۰). Two Treatises of Government. London: Awnsham Churchill.
- Needham, B. (۲۰۰۶). Land Law and Urban Development. Routledge.
- Rezvani, S., & Bagheri, M. (۲۰۱۷). Legal Framework of Land Ownership and Its Impact on Urban Sustainability in Iran. International Journal of Law in the Built Environment, ۹(۳), ۱۹۵-۲۱۰.
- UN-Habitat. (۲۰۱۵). Urbanization and Development: Emerging Futures. United Nations Human Settlements Programme.

Institutional-Legal Analysis of the Challenges of Real Estate Laws in the Iranian Urban Planning System and Its Consequences on Urban Sustainability

Asghar Behnamzadeh¹

Abstract

Urban land is considered one of the most fundamental components of spatial planning and sustainable development, and real estate laws, as a tool for regulating ownership, exploitation, and spatial development, play a decisive role in shaping the economic, social, and environmental structure of cities. Despite the importance of these laws, the land legal system in Iran faces challenges such as multiple regulations, weak market regulation tools, lack of information transparency, and institutional conflict, which have exacerbated land speculation, spatial inequality, and unbalanced urban development. The purpose of this study is to critically analyze the structure of real estate laws in Iranian urbanization and examine its consequences on urban sustainability. The research method is analytical-documentary with an institutional and comparative approach, and the data is extracted through the analysis of laws, previous studies, and urban examples of Iran. The results show that the land rights system in Iran, due to the lack of structural links with the principles of urban sustainability, has in many cases become an obstacle to the realization of sustainable development. Finally, the article offers policy solutions including reforming the legal structure, establishing a land information system, strengthening tax instruments, and developing multi-level land governance.

Keywords: urban law, real estate law, urban sustainability, spatial justice, urban planning

¹ Master's Degree Urban Planning