

Applying the Property Rights approach in Urban Planning to solve the problem of Externalities

Mohammad Reza Goleij^{1*}, Mohammad Hossein Sharifzadegan²

1. Ph.D. Candidate in Urban and Regional Planning, Department of Urban and Regional Planning and Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

2. Professor, Department of Urban and Regional Planning and Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

ARTICLE INFO

Article History

Received : 26/1/2022

Accepted : 11/6/2022

Keywords

Critical Realism

Externality

Property Rights

Social Cost

ABSTRACT

Introduction

Addressing the externalities and the provision of public interests as the key challenges of the public domain are the *raison d'être* of urban planning and have been placed at the center of its practice. Externalities are the side costs and benefits of individual activities that affect the well-being of other individuals and society. Its value is not calculated and compensated to the injured parties and is not captured from the interested parties. The density and proximity of spaces and activities in the city make the production of externalities more likely. It can be argued that the analysis of externalities lies at the heart of urban economics and planning. So far, urban planners and policymakers have adopted various policy tools, such as development control, taxation, and subsidies, to solve this problem.

The gap between the goals of development plans and the status quo of cities and the inability of applied tools and methods to control externalities has led planners to explore the possibility of using the other options. Given that externalities have multiple legal, economic, and social (or spatial) dimensions, adopting an interdisciplinary approach is an inevitable choice. Therefore, this article aims to identify causal powers and generative mechanisms of externalities and explain the interaction and role of property rights and urban planning institutions in controlling externalities in the city.

Materials and Methods

Based on purpose, this article is basic and explanatory-analytical in nature. To identify the causal powers and generative mechanisms that produce externalities in the city and to explain how these el-

*Corresponding Author; m_golaij@sbu.ac.ir

ements interact with each other in this process, critical realist paradigm and retroductive reasoning strategy were selected. In critical realism presented by Bhaskar, reality is constituted by three layers: the empirical, the actual, and the real. Critical realism holds that science is the identification of the deeper real level, including social structures, constructs, and institutions that form the phenomena.

After a systematic review of resources related to the research issue, a comprehensive typology of various internalization tools was proposed, and the first conceptual framework was developed. Then using the qualitative content analysis method, texts and documents of formal rules and interviews were analyzed, and eventually, the first conceptual framework was revised.

Findings

The first finding of the article is a comprehensive typology of various internalization tools, which results from a systematic literature review related to the research problem (descriptive phase). By using retroductive reasoning, this research tried to go from the empirical layer (examples of externalities) to deeper actual and real layers. Therefore, based on the existing knowledge (literature), a preliminary conceptual framework was developed at first and then modified and finalized after applying the mentioned methods. As the second finding, this conceptual framework (output of analysis phase) identifies the causal powers and generative mechanisms of externalities in the city and explains how property rights and spatial planning institutions

interact with each other in this process. Finally, a framework for policies, mechanisms, and tools for internalizing externalities has been introduced as the third finding (prescriptive phase).

Conclusion

The emergence of a new turn in planning theory has been a search for the institutional and legal foundations of spatial planning and an emphasis on the importance and role of institutions in their efficiency and effectiveness. The novelty of this article is in adopting a critical view of the existing approaches to solve the problem of externalities in the city through applying an institutional approach to urban planning. Under the critical realism and retroductive strategy, this article developed a conceptual framework that identifies and explains the allocation of land property rights in the urban spatial planning system as the primary generative mechanism in the control of externalities. This framework shows that the externalities of urban activities and spaces are the empirical layer of reality that institutions and rules of urban planning and property rights constitute its deeper real layer. In fact, the interaction of urban planning and property rules with each other in the process of allocating land property rights in the city is the main mechanism of the physical-activity space production and then externalities. Therefore, planners must put the distribution and allocation of land rights at the center of planning practice, and the emphasis will be placed on applying the property rights approach, which is at the interface between the law and the economics in the urban planning system in Iran.

COPYRIGHTS

©2022 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Mohammad Reza Goleij, Mohammad Hossein Sharifzadegan. Applying the Property Rights approach in Urban Planning to solve the problem of Externalities. Urban Economics and Planning Vol 3(2)

DOI: 10.22034/UEP.2022.326173.1181



به کارگیری رهیافت حقوق مالکیت در برنامه ریزی شهری برای حل مشکل آثار بیرونی

محمد رضا گلایج^{۱*}، محمدحسین شریف زادگان^۲

۱. پژوهشگر دکتری برنامه ریزی شهری و منطقه ای، گروه برنامه ریزی و طراحی شهری و منطقه ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران
۲. استاد گروه برنامه ریزی و طراحی شهری و منطقه ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

اطلاعات مقاله

تاریخ های مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۱/۶
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۳/۲۱

کلمات کلیدی

اثر بیرونی
حقوق مالکیت
واقع گرایی انتقادی
هزینه اجتماعی

چکیده

ردیابی و رفع آثار بیرونی، به همراه تأمین منافع و کالاهای عمومی به عنوان کلیدی ترین چالش های حوزه عمومی، دلیل و ماهیت وجودی برنامه ریزی شهری بوده و همواره در کانون کاربست و عمل آن قرار داشته است. آثار بیرونی، به عنوان هزینه ها و منافع جانبی ناشی از فعالیت های یک فرد (عامل) هستند که بر رفاه افراد (عاملان) دیگر و یا جامعه تأثیر می گذارد، ارزش آن محاسبه نشده و به طرفین متضرر، پرداخت و از طرف های منتفع، دریافت نمی شود. برنامه ریزان و سیاست گذاران شهری تا کنون برای حل مشکل آثار بیرونی، ابزارهای سیاستی مختلفی از جمله؛ کنترل و هدایت توسعه، مالیات ستانی و پرداخت بارانه، و... را به کار گرفته اند. از آنجا که آثار بیرونی در شهر ابعاد چندگانه حقوقی، اقتصادی، اجتماعی و فضایی دارد، اتخاذ رهیافتی میان رشته ای و چندانتظامه برای کشف قوای علی و سازو کارهای مولد آن ها، ضرورتی اجتناب ناپذیر است. بنابراین، هدف این مقاله تبیین شیوه میان کنش و نقش نهادهای حقوق مالکیت و برنامه ریزی شهری در تولید و کنترل آثار بیرونی در شهر است. پس از ارائه یک گونه بندی از انواع ابزارهای سیاستی رفع آثار بیرونی، با به کارگیری منطق استدلال پس کاوی تحت پارادایم واقع گرایی انتقادی، این مقاله به یک چهارچوب مفهومی دست می یابد که تخصیص حقوق مالکیت زمین در نظام برنامه ریزی شهری را اصلی ترین سازو کار مولد و کنترل آثار بیرونی در شهر شناسایی و تبیین می کند. از این رو، بر به کارگیری رهیافت حقوق مالکیت، که در فصل مشترک دو انتظام اقتصاد و حقوق قرار دارد، در نظام برنامه ریزی شهری کشور تأکید می شود.

مقدمه

مملو از این نوع آثار است و بسیاری از ویژگی های منفی و مثبت زندگی شهری را می توان به عنوان آثار بیرونی در نظر گرفت. نمونه های مهم آثار بیرونی در شهر شامل ازدحام ترافیک، آلودگی هوا، بو و صدا، مزیت های جمعی و صرفه های ناشی از مقیاس هستند. تعریف آثار بیرونی به طور طبیعی نشان می دهد تولید و وجود این آثار در عرصه های شهری بسیار بیشتر از عرصه های دیگر است، زیرا عرصه های شهری متراکم ترند و همجواری، رخداد این گونه آثار را محتمل تر می سازد. می توان استدلال کرد که ماهیت و ذات اقتصاد و برنامه ریزی شهری تحلیل آثار بیرونی است. هدف از در نظر گرفتن آثار بیرونی بهبود تخصیص منابع و کارآمدی اقتصادی- اجتماعی عملکردها و فعالیت ها است، اما چالشی که همواره وجود دارد، چگونگی اندازه گیری و درونی کردن بهینه این آثار است.

برنامه ریزی شهری در اواخر قرن نوزدهم و آغاز قرن بیستم میلادی برای برطرف کردن انواع مشکلات ناشی از صنعتی شدن و فعالیت های شهری مانند آلودگی هوا، صدا، منظر نامطلوب و شرایط بهداشتی نامناسب، به وجود آمد. اقتصاددانان این نوع مشکلات را هزینه های بیرونی (external diseconomy) نامیده اند و معتقدند که وجود این نوع اثرات سبب چالش های اساسی مانند نابرابری و ناکارآمدی در اقتصاد و توسعه می شود [۱]. مفهوم رایج اثر بیرونی در ادبیات اقتصاد و برنامه ریزی، اثر بیرونی منفی (negative externality) (یا به تعبیر کوزر، ۱۹۶۰) هزینه اجتماعی (Social cost) است که تأثیر نامطلوب بر عرصه های همجوار و جامعه دارد. آثار بیرونی در همه تعاملات بشر وجود دارد و شهر و اقتصاد شهری

* نویسنده مسئول: آدرس ایمیل: m_golajj@sbu.ac.ir

- این مقاله برگرفته از پژوهش رساله دکتری نویسنده نخست با عنوان «تحلیل گفتمانی- نهادی تعامل حقوق مالکیت زمین و برنامه ریزی فضایی، مورد پژوهش: نظام برنامه ریزی فضایی شهر تهران» به راهنمایی دکتر محمدحسین شریف زادگان در دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی است.

جولوگیری کند و در تخصیص بهینه منابع شکست می خورد. آثار بیرونی (externalities) به عنوان یکی از مصادیق شکست بازار دسته بندی شده است [۶]. تعاریف مختلفی برای اثر بیرونی وجود دارد. یک اثر بیرونی در وضعیتی وجود دارد که اقدامات و فعالیت های یک فرد بر رفاه شخص دیگری تأثیر بگذارد و هیچ گونه پرداخت خسارت و دریافت غرامتی در قبال این اثر صورت نگیرد. به این معنا که فرد یا بنگاه ایجاد کننده اثر بیرونی هزینه ها یا منافع ناشی از این عمل را در محاسبات خود وارد نمی کند. اگر این اثر بر شخص دیگر نامطلوب و دارای هزینه باشد، یک اثر بیرونی منفی و اگر سودمند و دارای منفعت باشد، یک اثر بیرونی مثبت نامیده می شود. در اصل، مفهوم اثر بیرونی برای نخستین بار در کتاب اقتصاد رفاه پیگو (۱۹۱۲) مطرح و آثار بیرونی به عنوان اختلاف بین ارزش خالص نهایی خصوصی و ارزش خالص نهایی اجتماعی تعریف شد. رونالد کوز نیز در مقاله خود با عنوان «مسئله هزینه اجتماعی» اثر بیرونی را تأثیر مستقیم فعالیت های اقتصادی یک کنشگر بر سایر نهادهای اقتصادی تعریف کرد. شیکینگ و جیاپی (Shiqing and Jiapi, 2011) بر اساس پژوهش های مارشال (Marshall)، پیگو (Pigou)، کوز و سایر محققان در مورد آثار بیرونی، دو ویژگی اساسی یک وضعیت دارای آثار بیرونی را، مشارکت نداشتن طرف آسیب دیده و متضرر در فرایند تصمیم گیری و نبود یک سازوکار بازخورد کارآمد برشمردند. از این رو، آن ها تعریف جامع تری از آثار بیرونی ارائه دادند که بیان می کند: «در یک فعالیت اقتصادی خاص، آثار بیرونی، اثرات وارد بر طرف هایی هستند که در تصمیم گیری مشارکت نداشته اند و فاقد سازوکار بازخورد مؤثر برای جبران هستند» [۷]. در یک دسته بندی، آثار بیرونی به چهار نوع تقسیم شده است که عبارتند از [۱]:

- آثار بیرونی تولید - تولید، مانند توسعه یک بنگاه در شهر باعث تشدید ازدحام ترافیک و از این رو افزایش هزینه های حمل و نقل بنگاه های دیگر می شود؛

- آثار بیرونی تولید - مصرف، مانند فعالیت های تولیدی یک بنگاه باعث افزایش آلودگی هوا، آب و محیط زیست و در نتیجه، کاهش رفاه افرادی می شود که پیش تر از این منابع بهره می بردند؛

- آثار بیرونی مصرف - مصرف، مانند ساخت خانه ای با نمای زشت که بر آسایش بصری همسایگان تأثیر می گذارد.

- آثار بیرونی مصرف - تولید، مانند سفر تفریحی با وسیله نقلیه که سبب افزایش ازدحام ترافیک و هزینه های حمل و نقل بیشتر برای کسب و کارهای استفاده کننده از آن معابر می شود.

منحنی تقاضا ارزش کالا برای خریداران/مصرف کنندگان و منحنی عرضه هزینه های تولید کالا برای فروشنده/تولید کننده را نشان می دهد. اگر تولید کالایی سبب انتشار آلودگی شود، به دلیل داشتن اثر بیرونی منفی، هزینه اجتماعی ناشی از تولید این کالا بیشتر از هزینه تولید برای تولید کنندگان است. بنابراین، منحنی هزینه اجتماعی زیاد منحنی عرضه قرار می گیرد، زیرا هزینه های بیرونی تحمیل شده تولید این کالا بر جامعه را در نظر می گیرد. باید توجه داشت که مقدار تولید کالا در نقطه تعادل بازار (Q_{MARKET}) بیشتر از مقدار تولید کالا در نقطه بهینه اجتماعی (Q_{OPTIMUM}) است. این ناکارآمدی به این دلیل رخ می دهد که نقطه تعادل بازار تنها هزینه های خصوصی تولید را نشان می دهد (ن. ک. به شکل ۱). اما فعالیت هایی مانند آموزش و یادگیری، نیز وجود دارند که برای دیگران منفعت دارند. در وضعیت دارای اثر بیرونی مثبت، همچون ارزش اجتماعی کالا بیشتر از ارزش خصوصی آن است، منحنی ارزش اجتماعی بالاتر از منحنی تقاضا قرار می گیرد. از این رو، مقدار بهینه از نظر اجتماعی بیشتر از مقدار تعادل بازار است (ن. ک. به شکل ۲) [۶]. از آنجا که تولید کنندگان، فروشندگان و خریداران، آثار بیرونی را در محاسبات خود در نظر نمی گیرند، تعادل بازار با وجود این اثرات ناکارآمد است. یعنی این تعادل در بیشینه کردن منفعت کلی جامعه ناتوان است.

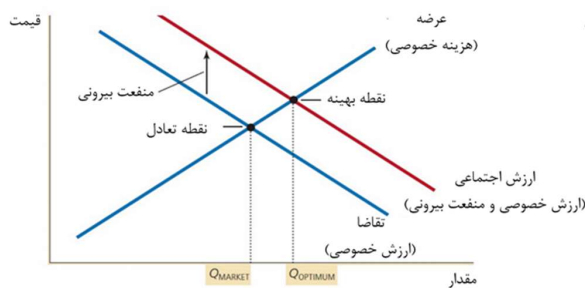
آثار بیرونی منفی که سبب آسیب رساندن به دیگران می شود، از مهم ترین مصادیق قاعده مشهور فقه اسلامی یعنی قاعده «لا ضرر و لا ضرار» است. این قاعده برگرفته از حدیث نبوی «لا ضرر و لا ضرار فی الاسلام» [۲] است، که بر نفی ضرر و زیان و عمل زیان بار به افراد دیگر جامعه تأکید می کند و به منظور محدود کردن اختیارات مالکانه ناشی از قاعده تسلیط مقرر شده است. مبانی اصولی این قاعده فقهی در اصل چهلم قانون اساسی کشور به خوبی انعکاس یافته است، که بیان می دارد: «هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد». علاوه بر این، در قانون مسئولیت مدنی به ویژه ماده ۱ آن، منع و حرمت اضرار به دیگری و لزوم جبران خسارت زیان دیده به صراحت این گونه بیان شده است: «هر کس بدون مجوز قانونی عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی به جان، سلامتی، مال، آزادی، حیثیت، شهرت تجارتي یا به هر حق دیگر که به موجب قانون برای افراد ایجاد شده، لطمه ای وارد کند که موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری شود، مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود است». همچنین، مضمون قاعده لا ضرر از فقه به ماده ۱۳۲ قانون مدنی منتقل شده است که بیان می دارد: «کسی نمی تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود...» [۳].

برنامه ریزی شهری رایج برای حل این نوع مشکلات شکلی از کنترل توسعه را در قالب برنامه کاربری زمین، پهنه بندی و ضوابط و مقررات به کار گرفته است. در بسیاری از کشورها، دولت ها به طور سنتی برای دستیابی به اهداف فضایی از برنامه ریزی کاربری زمین تنظیمی (پهنه بندی)، که استفاده از زمین را در مکان های مشخص محدود می کند، استفاده می کنند. با اعمال محدودیتهایی بر کاربری زمین، حقوق مالکیت مالک زمین تحت تأثیر قرار می گیرد: یعنی پهنه بندی روش ها و شیوه هایی را که مردم می توانند از حقوق مالکیت خود استفاده کنند را محدود می کند [۴]. علاوه بر اینکه تضعیف و تحدید هم زمان حقوق مالکیت یک مالک و توسعه حقوق مالکیت مالک دیگر غیرمنصفانه و ناعادلانه به نظر می رسد، موارد بسیاری نیز وجود دارد که در آن برنامه ریزی و کنترل توسعه باعث آثار بیرونی ناخواسته شده است [۵]. شکاف بین اهداف برنامه های توسعه و واقعیت موجود در شهرها و عدم اطمینان به توانایی ابزارها و شیوه های رایج کنترل مشکلات اثر بیرونی و گسترده تر شدن آن ها در اغلب شهرهای کشورهای در حال توسعه، چند دهه ای است برنامه ریزان را به سمت بررسی امکان استفاده و کاربرد ابزارهای جایگزین سوق داده است. با توجه به اینکه آثار بیرونی در شهر دارای ابعاد چندگانه حقوقی، اقتصادی و فضایی است، به کارگیری رهیافتی میان رشته ای و چندانتظامه برای شناسایی و کشف قوای علی و سازوکارهای مولد این نوع آثار ضرورتی اجتناب ناپذیر است. در این مقاله، رهیافت حقوق مالکیت، که در فصل مشترک دو انتظام اقتصاد و حقوق قرار دارد و بینش های نظری و فکری خود را از این انتظام وام می گیرد، معرفی شده و به کارگیری آن در نظام برنامه ریزی شهری در ایران پیشنهاد می شود. بنابراین، ابتدا مفهوم آثار بیرونی تعریف و وضعیت دارای اثر بیرونی توصیف می شود و پس از معرفی انواع رویکردها و سازوکارهای درونی سازی مشکل اثر بیرونی، به تبیین نقش حقوق مالکیت و شیوه میان کنش آن با نظام برنامه ریزی شهری در کنترل این آثار پرداخته و در پایان یافته ها و نتایج آن ارائه می شود.

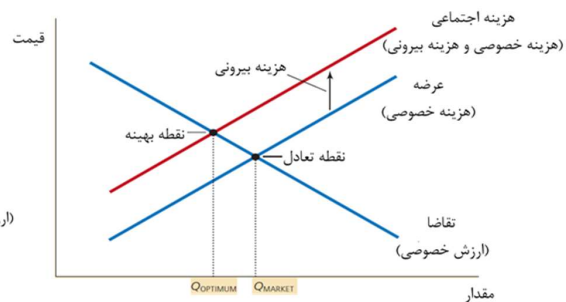
بیشینه تحقیق

تبیین مفهوم اثر بیرونی به زبان اقتصادی

این بخش پس از ارائه تعریفی از آثار بیرونی، به زبان اقتصادی به تبیین چگونگی تأثیر آثار بیرونی بر رفاه جامعه می پردازد و نشان می دهد چگونه این آثار سبب تخصیص ناکارآمد منابع توسط بازار می شود. به خلاف شعار دست نامرئی (invisible hand) بازار آدم اسمیت، در واقعیت بازار نمی تواند از تولید آلودگی های مختلف ناشی از فعالیت ها و بنگاه ها



شکل ۲: عرضه و تقاضا در وضعیت اثر بیرونی مثبت [۶]



شکل ۱: عرضه و تقاضا در وضعیت اثر بیرونی منفی [۶]

ابزارها و راه‌حل‌های بخش خصوصی

اگرچه آثار بیرونی سبب ناکارآمدی بازارها می‌شود، اما همیشه حل این مشکل نیازمند اقدام دولت نیست. در برخی شرایط افرادی که تحت تأثیر اثرات بیرونی هستند و از این اثرات آسیب می‌بینند نیز می‌توانند راه‌حل‌های خصوصی برای این مشکل بیابند. گاهی اوقات این مشکل با رعایت موازین اخلاقی و قیود اجتماعی حل می‌شود. این موازین و قیود ما را به توجه و در نظر گرفتن تأثیر اقدامات خود بر دیگران هدایت می‌سازد و به اصطلاح اقتصادی، درونی کردن اثرات بیرونی را گوشزد می‌کند. راه‌حل خصوصی دیگر، شکل‌گیری نهادهای خودگردان (self-governing institutions) و مؤسسه‌های خیریه است که بیشتر آن‌ها برای برطرف کردن اثرات بیرونی ایجاد شده‌اند. همچنین، بازار خصوصی می‌تواند اثر بیرونی را با تکیه بر منافع شخصی طرفین مربوطه حل کند. گاهی اوقات این راه‌حل به شکل ادغام انواع مختلف کسب‌وکارها است. برای نمونه، هنگامی که یک کسب‌وکار یک اثر بیرونی را بر کسب‌وکار دیگر تحمیل می‌کند، این دو کسب‌وکار می‌توانند با ادغام در هم این اثر بیرونی را درونی کنند. روش دیگر بازار برای مقابله با اثرات بیرونی این است که در برخی مواقع طرف‌های ذی‌نفع (Interested parties) می‌توانند این مشکل را با مذاکره و دستیابی به توافق در قالب یک قرارداد حل کنند [۶].

کنترل توسعه؛ اصلی‌ترین سازوکار موجود درونی کردن آثار بیرونی در برنامه‌ریزی شهری

یکی از مشکلات مهمی که برنامه‌ریزی شهری همواره در تلاش برای حل آن بوده است، وجود آثار و هزینه‌های بیرونی است. چرایی اهمیت برطرف کردن آثار بیرونی به این دلیل است که وجود این آثار موجب نابرابری فضای در شهر و ناکارآمدی در اقتصاد و توسعه شهری می‌شود و الگوی تخصیص منابع و توزیع منافع را تغییر می‌دهد. به طور کلی، پنج بسته سیاستی نظام برنامه‌ریزی شهری به‌منظور رفع آثار بیرونی عبارت‌اند از [۴، ۱۰، ۱۱]:

- ابداع یک سیستم تنظیم و کنترل توسعه مانند پهنه‌بندی و درخواست مجوز توسعه که قصد و هدف آن پیشگیری از تولید آثار بیرونی است؛
- معرفی مجموعه‌ای از قواعد، سیاست‌ها، دستورالعمل‌ها و استانداردهای قانونی و اجرایی؛
- سرمایه‌گذاری مستقیم در زیرساخت‌ها و اقدام به‌عنوان یک عامل فعال بازار در فرایند توسعه؛
- تحریک دیگر عاملان بازار با یارانه‌ها و مالیات‌ها؛
- توسعه و در دسترس قرار دادن اطلاعاتی که منجر به یک فرایند توسعه ارزان‌تری می‌شود، زیرا هزینه‌های مبادله کاهش می‌یابد.

اصلی‌ترین و مهم‌ترین پاسخ برنامه‌ریزی شهری رایج به وجود این آثار، پیشنهاد نیاز به شکلی از تنظیم و کنترل توسعه بوده است. برنامه‌ریزان

در مجموع، اگر تولید محصولی اثرات بیرونی منفی مانند آلودگی تولید کند، منجر به تولید مقدار کالای بیشتری نسبت به حد مطلوب و بهینه اجتماعی شده و چنانچه فعالیتی اثرات بیرونی مثبت مانند سرریزهای فناوری، تولید کند، منجر به تولید مقدار کالای کمتری نسبت به حد مطلوب و بهینه اجتماعی می‌شود. در صورت نبود اثرات بیرونی مقدار کالای تولید و مصرف شده در نقطه تعادل بازار (Q_{MARKET})، کارآمد و بهینه است [۶].

درونی کردن آثار بیرونی و معرفی سازوکارهای آن

به طور کلی، نگاه‌ها و افراد آثار بیرونی ناشی از فعالیت‌هایشان را در نظر نمی‌گیرند. به منظور داشتن یک تخصیص بهینه منابع از نظر اجتماعی، آثار بیرونی باید ارزش‌گذاری و محاسبه شوند. در نظر گرفتن و به حساب آوردن آثار (هزینه‌های) بیرونی اقدامات افراد یا شرکت‌ها در هزینه‌های تولیدشان را درونی‌سازی (Internalization) می‌نامند. به کارگیری سازوکار درونی‌سازی انگیزه و مشوقی به خریداران و فروشندگان کالا در بازار می‌دهد که اثرات بیرونی اقداماتشان را در نظر بگیرند [۶]. درونی کردن آثار بیرونی را می‌توان به عنوان یک فرایند چهارمرحله‌ای نگریست [۸]: ۱. شناخت و تشخیص اثر بیرونی؛ ۲. شناسایی تولیدکننده و دریافت‌کننده اثر؛ ۳. ارزش‌گذاری هزینه‌ها و مزایای درونی کردن اثر توسط هر طرف؛ ۴. اتخاذ یک ابزار مناسب مالی یا غیرمالی یا هر دو جهت دریافت و پرداخت هزینه‌ها و مزایای درونی کردن. با وجود انواع مختلف آثار بیرونی، پاسخ‌های سیاستی متعددی نیز برای جبران این نوع شکست بازار داده شده است. در ادبیات سنتی، درونی کردن آثار بیرونی یا از طریق مداخله دولت (پیگو، ۱۹۳۲) و یا از طریق یک فرایند چانه‌زنی بین تولیدکننده اثر بیرونی و طرف‌های آسیب‌دیده از اثر بیرونی (کوز، ۱۹۶۰) صورت می‌گیرد.

ابزارها و راه‌حل‌های بخش عمومی

یکی از اصول کلیدی اقتصاد این است که در مواقع شکست بازار عمل دولت و بخش عمومی گاهی اوقات می‌تواند نتایج بازار را بهبود بخشد. دولت سیاست‌های متنوعی را برای اصلاح ناکارآمدی‌های ناشی از اثرات بیرونی دنبال می‌کند. دخالت دولت یا از طریق وضع مالیات و پرداخت یارانه (سازوکار بازار)، یا از طریق سیاست‌های دستور و کنترل (command and control) و یا از طریق ترکیبی از این دو انجام می‌شود [۶]. روش دیگر دولت در بخش حفاظت از محیط زیست صدور مجوزهای قابل مبادله (tradable permits) آلودگی و همچنین، تدوین استاندارد تولید آلودگی برای هر نگاه و فعالیت است. دولت به منظور جلوگیری از بهره‌برداری بیش از حد برخی منابع طبیعی و حفظ ارزش آن‌ها می‌تواند حقوق توسعه و بهره‌برداری از آن‌ها را به مدت معین بفروشد و آثار بیرونی ناشی از مصرف نامحدود منابع طبیعی را کاهش دهد و درونی کند [۹]. از دیگر شیوه‌های مورد استفاده بخش عمومی برای درونی کردن آثار بیرونی به‌ویژه در مناطق شهری، هدایت و کنترل توسعه از طریق برنامه کاربردی زمین و پهنه‌بندی است.

انتقادهای علیه متداول ترین پاسخ برنامه ریزی شهری به مشکلات اثر بیرونی یعنی کنترل توسعه از طریق کاربری زمین و پهنه بندی، منجر به جست و جوی رهیافت‌ها و ابزارهای گزینه برای حل تضادها و تعارض‌های توسعه زمین شده است. یکی از این ابزارهای جایگزین برای رفع مشکلات مرتبط با موضوعات اثر بیرونی، رهیافت حقوق مالکیت به برنامه ریزی و سیاست گذاری زمین شهری است که به تدریج در حال معرفی به برنامه ریزان و مخاطبان برنامه ریزی شهری است. این بخش به معرفی این رهیافت، کاربرد آن در برنامه ریزی شهری و درونی کردن اثرات بیرونی می پردازد.

مهم ترین استدلال در برابر اقتصاد رفاه، بی توجهی آن به زمینه نهادی (institutional context) است. بسیاری از نهادگرایان جدید معتقدند که شکست های دولت یا بخش عمومی (لواچیچ، ۱۹۹۱؛ لای، ۱۹۹۷؛ وبستر، ۱۹۹۸؛ پنینگتن، ۱۹۹۹) یا شکست های نابازار (ولف، ۱۹۷۹) نیز وجود دارد [۱۲]. آن ها نقش کلیدی نهادها را تسهیل درونی کردن آثار بیرونی توسط عوامل و کاهش نامعلومی ها می دانند. حقوق مالکیت نمونه بارز یک نهاد است: «حقوق مالکیت قواعدند و بنابراین، طبق تعریف معمول از نهادها که قواعد بازی اند، پس نهاد هستند» [۱۳]. نهاد حقوق مالکیت تخصیص بهینه منابع را تسهیل می کند و از طرفی، عاملان را به در نظر گرفتن آثار و هزینه های بیرونی اعمالشان ترغیب می کند. به زعم افرادی از جمله فیشر، ۱۹۷۸، ۱۹۸۰؛ بارزل، ۱۹۸۹؛ براملی، ۱۹۹۱؛ دمستز، ۱۹۶۷ و نیدهام، ۲۰۰۶ رهیافت حقوق مالکیت درکی بهتر از تخصیص منابع به دست می دهد [۱۲].

■ تعریف حقوق مالکیت

برای نخستین بار هابز (Hobbes) بود که موضوع حقوق مالکیت را مطرح کرد. نظریه وضعیت طبیعی (State of Nature) هابز که در کتاب لویاتان (۱۶۵۱) ارائه شد را می توان آغاز ورود به این مسئله دانست. پس از هابز، اندیشمندان متعددی مانند هیوم (۱۶۹۰)، لاک (۱۷۳۹)، بلکستن (۱۷۶۶) و اسمیت (۱۷۷۶) نیز در مورد حقوق مالکیت به بحث و بررسی پرداخته اند. اگرچه دیدگاه آن ها در مواجهه با حقوق مالکیت متفاوت بوده است، اما تمامی آن ها حقوق مالکیت را نهاد اجتماعی بنیادین برای تولید ثروت و جلوگیری از نزاع دانستند [۱۴]. حقوق مالکیت به حق مالک در استفاده از کالا و دارایی برای مصرف و کسب درآمد اشاره دارد (که به آن حق استفاده نیز گفته می شود). این حق همچنین شامل حق انتقال به شخص دیگر در قالب فروش، هدیه یا ارث است (که از این حق به حق انتقال تعبیر می شود). حقوق مالکیت می تواند به حقوق اقتصادی و حقوق قانونی تقسیم شود. حقوق اقتصادی مالکیت یعنی توانایی کسب درآمد مستقیم یا غیرمستقیم یا راه از یک منبع یا ویژگی یک منبع، نتیجه و هدف هستند، در حالی که حقوق قانونی ابزاری برای رسیدن به این هدف هستند. دمستز (۱۹۶۷) حقوق مالکیت را به صورت زیر تعریف می کند: «حقوق مالکیت به حق منتفع شدن از یا خسارت وارد کردن به خود یا دیگران اشاره دارد. پس آشکار است که حقوق مالکیت تعیین می کند که چگونه اشخاص می توانند منتفع یا متضرر شوند و چه کسی باید برای جبران اقدامات انجام شده توسط اشخاص به چه کسی غرامت بپردازد. درک این موضوع به راحتی منجر به رابطه نزدیک بین حقوق مالکیت و آثار بیرونی می شود. حقوق مالکیت ابزارهای مهمی در جامعه هستند که به تعامل افراد با یکدیگر کمک می کنند و رقابت روی منابع کمیاب را تنظیم می کنند» [۱۵].

با گذشت زمان و پیچیده شدن جوامع، حق مالکیت نیز از یک مفهوم تاحدودی یکپارچه (یعنی داشتن و تصرف)، به مفهوم بسته ای /دسته ای از حقوق قابل تفکیک، تبدیل شد. امروزه مالکیت داشتن (ownership) مورد بحث و مناقشه نیست، بلکه کنترل و مدیریت بر اجزا و عناصر این بسته حقوق محل نزاع و رقابت است [۱۶]. بنابراین، با مرور تعاریف مختلف و متعدد از حوزه های گوناگون، می توان دریافت که حقوق مالکیت بر ساخت و نهادی اجتماعی و متشکل از حقوق و تعهدات است که رقابت روی منابع کمیاب را محدود و تنظیم می کند. همچنین، به عنوان یک ابزار سیاست گذاری برای اصلاح رژیم مدیریت منابع، شامل اجزای مختلف و قابل تفکیک است که

به طور سنتی با کنار هم قرار دادن فعالیت های سازگار و جدا کردن این گروه از فعالیت ها از فعالیت های ناسازگار، مکان کاربری ها و کاربران زمینی که هزینه ها و اثرات بیرونی قابل توجهی بر فعالیت ها و افراد مجاور تحمیل می کردند، را تعیین و شدت استفاده از آن ها را محدود کرده اند. بنابراین، کنترل توسعه در قالب برنامه کاربری زمین، پهنه بندی و ضوابط و مقررات برای محدود کردن مکان انواع کاربری های تولیدکننده ترافیک در مناطق مسکونی و همچنین، برای ممانعت از توسعه ساختمان های غیرمعمول و ناهماهنگ با زمینه در مناطق دارای کیفیت معماری برجسته به کار برده شده است [۱]. ویژگی اصلی یک سیستم کنترل توسعه این است که برای هر گونه استفاده از حقوق توسعه توسط افرادی که تمایل به توسعه و ارتفاع از آن حقوق را دارند، باید از یک مرجع عمومی، از پیش مجوز گرفته شود. از جمله مزایای سیستم کنترل توسعه این است که دامنه گسترده و عمق کنترل آن، خلأهایی را که ممکن است به منظور اجتناب و فرار از روح و متن برنامه ریزی شهری از آن استفاده شود را کاهش داده است و بسیاری از تغییرات محیطی نامطلوب را که بازار آزاد ممکن است مجاز بداند را متوقف می کند. کنترل توسعه سبب ارتقا و بهبود کیفیت پیشنهادی توسعه نیز شده است. علاوه بر این، کنترل توسعه در شرایطی غیر از حل مشکلات از نوع اثر بیرونی نیز کاربرد دارد؛ مانند کمک به کاهش هزینه های عملیاتی و خدمات عمومی زمین بر؛ فراهم کردن زمینه قطعیت برای توسعه های خصوصی در آینده؛ کمک به برنامه ریزی و تعیین اندازه و مکان بهینه سکونتگاه های جدید؛ اطمینان از اعمال محدودیت بر مالکان زمینی که قدرت انحصاری دارند و نظایر آن (براساس [۱]).

■ حقوق مالکیت؛ رهیافتی مکمل

کنترل توسعه قوی ترین ابزار در کمک به اجرای سیاست برنامه ریزی بوده، اما کاستی هایی نیز داشته است. مشکل عمده دخالت بخش عمومی این است که این سیستم با ایجاد تأخیرهای زمانی سبب افزایش نامعلومی می شود و نیاز به مشاوره و رایزنی حرفه ای گسترده، سبب تحمیل هزینه های قابل توجهی برای افراد درگیر در فرایند توسعه می شود. سیستم های کنترل توسعه از نظر میزان نیروی انسانی و منابع زمانی لازم برای ارزیابی هر توسعه، بسیار هزینه بر است. از آنجا که منافع حاصل از دریافت مجوز برنامه ریزی (صندوق پروانه) اغلب بسیار قابل توجه است، کنترل توسعه سبب بروز مشکلاتی مانند رشوه، فساد و تبعیض از یک سو و از سوی دیگر، اتلاف منابع در تلاش برای جلوگیری از اعمال استانداردهای این سیستم و فرار از آن ها شده است. همچنین، برخی معتقدند که استانداردهای کنترل توسعه، دلخواهانه و یا سهل انگارانه انتخاب شده اند که نمی تواند مطلوبیت توسعه های پیشنهادی را به طور جامع ارزیابی کند و با مجبور کردن توسعه دهندگان در تمرکز بر جنبه هایی خاص از توسعه فقط از طریق تعریف استانداردها، دیگر ویژگی های یک توسعه را نادیده می گیرد و سبب استانداردسازی و یکنواختی خسته کننده می شود. مهم تر اینکه بیان می شود انتخاب این استانداردها به گونه ای است که طبقات مرفه منتفع می شوند. یعنی تأثیر کلی تصمیم های کنترلی برای محروم کردن بخش عظیمی از گروه های کم درآمد به اشتغال و تسهیلات قابل دسترس و تمرکز کاربری های نامطلوب تر در مجاورت خانه هایشان است. برای نمونه، برنامه ریزان با کنترل رشد شهری و تراکم به منظور حفظ استانداردهای محیطی باعث افزایش قیمت مسکن و هزینه رفت و آمد برای اقشار کم درآمد شده اند. برنامه ریزان شهری با معرفی خود به عنوان داوران یک منفعت عمومی واحد در یک جامعه متکثر، فقط با انتقال توسعه های نامطلوب از یک محله مسکونی به محله دیگر، سبب حفاظت از منافع گروه های خاص و تحمیل هزینه به گروه های دیگر شده اند. همچنین، از آنجا که تصمیم های مربوط به توسعه مستقیم به عرصه سیاسی مربوط می شود، امکان مانور و نمایش سیاسی وجود دارد. کنترل توسعه به جای شناسایی علل، فقط روی نشانه های اثر بیرونی تأکید می کند و بنابراین، مشکل اثر بیرونی را ریشه یابی نمی کند [۱].

بسته حقوق نام می‌گیرد و بستر و نهادی برای تحقق عدالت اجتماعی است.

■ رابطه بین حقوق مالکیت و اثر بیرونی

رهیافت حقوق مالکیت به عنوان مکملی برای ابزارهای برنامه‌ریزی توسعه ارشادی و دستوری مانند برنامه‌های فضایی (spatial plans) و اسناد سیاستی (policy documents) نگریسته می‌شود [۱۷ و ۱۳]. در سال‌های اخیر رهیافت حقوق مالکیت به صورت فزاینده در تحلیل برنامه‌ریزی کاربری زمین و شیوه عملکرد فرایند توسعه زمین شهری به کار رفته است [۱۲]. برنامه‌ریزی کاربری زمین بر شیوه و روشی که افراد از حقوق مالکیت استفاده می‌کنند و بنابراین، بر کارایی استفاده از منابع اقتصادی تأثیر می‌گذارد [۴]. قواعد رسمی مختلف مربوط به زمین مشخص می‌کند که چه کسی می‌تواند سود برد و یا ضرر ببیند و حق اقتصادی توسعه زمین به چه کسی تعلق دارد. درک و تشخیص این موضوع به آسانی منجر به رابطه نزدیک بین حقوق مالکیت و آثار بیرونی در فرایند توسعه می‌شود. همچنین، تعیین و تخصیص حقوق در رژیم حقوق مالکیت، به عنوان بخشی از محیط نهادی فرایند تولید فضا، در نهایت این فرایند و نتیجه آن را تعیین می‌کند و توجه به آن در نظام برنامه‌ریزی شهری بسیار ضروری است [۱۲].

کاربرد نظریه حقوق مالکیت در برنامه‌ریزی شهری نشان‌دهنده اهمیت تخصیص حقوق و مسئولیت‌ها در فرایند توسعه شهری است. حقوق مالکیت اغلب در بطن آثار بیرونی قرار دارد. یک سیستم حقوقی پشتیبان حقوق مالکیت، اغلب در توزیع صحیح هزینه‌ها و منافع بین همه طرف‌ها کارآمدتر است. اگر حقوق مشخص نباشد، شکست بازار ممکن است رخ دهد. شکست بازار، در این مورد، به این معناست که یک مبادله می‌تواند عواقبی برای اشخاص ثالث داشته باشد که در ارزش مبادله به حساب نیامده است. در غیاب حقوق مالکیت، راه‌حلی وجود ندارد که منجر به استفاده کارآمد از منابع شود و بتواند رضایت همه طرف‌ها را تأمین کند. حقوق مالکیت می‌تواند به عنوان ابزار اصلی چانه‌زنی بسیاری از کسانی که تحت تأثیر آثار بیرونی قرار گرفته‌اند، در نظر گرفته شود [۱۸]. عدم تعریف حقوق مالکیت برای برخی از منابع منجر به تولید آثار بیرونی مثبت و منفی (منافع بیرونی و هزینه‌های بیرونی) می‌شود. به بیان دیگر، در صورتی که حقوق برخی منابع تعریف نشده باشد، یک مبادله یا کنش بنیادینی (transaction) می‌تواند به اشخاص ثالث منفعت برساند یا هزینه تحمیل کند. به عنوان مثال، آگزوز خودرو هزینه بیرونی تحمیل می‌کند، فقط به این دلیل که حق هوای پاک به وضوح تعریف نشده است. همچنین، اگر شهروندان تصمیم بگیرند به جای خودروی شخصی با دوچرخه به محل کار خود بروند، با کاهش میزان ترافیک، منفعت خالص (اثر بیرونی مثبت) ایجاد می‌کنند. آن‌ها همچنین آلودگی هوا را در فضای هم‌جوار کاهش می‌دهند و تقاضا برای بنزین و در نتیجه، قیمت آن را کاهش می‌دهند. حتی ممکن است احتمال آسیب‌دیدگی در تصادف‌های رانندگی کاهش یابد. بخش حمل‌ونقل حجم قابل توجهی از آثار بیرونی منفی و مثبت در شهر را تولید می‌کند که شامل وابستگی به سوخت فسیلی، تولید گازهای گلخانه‌ای، خسارت به زیرساخت‌های ارتباطی، تصادف‌های جاده‌ای، تغییر در ارزش زمین، آلودگی آب‌وهوا، آلودگی صوتی و کاهش آسایش، آثار نامطلوب سلامتی و افزایش هزینه‌های پزشکی، اغتشاش بصری، ازدحام و آثار اکولوژیک و... است.

رهیافت حقوق مالکیت، که در اصل در مقاله مسئله هزینه اجتماعی (The problem of social costs) کوز معرفی شد [۱۹] بر رابطه تنگاتنگ آثار بیرونی با حقوق مالکیت تأکید دارد. هنگامی که اعمال حقوق مالکیت مشروع و پذیرفته‌شده برخی افراد جامعه مستقیم بر سود یا منفعت قابل کسب دیگر افراد جامعه ناشی از اعمال حقوق مالکیت مشروع‌شان تأثیر بگذارد، اثر بیرونی ایجاد می‌شود. بنابراین، تقریباً در هر وضعیت دارای اثر بیرونی، رابطه آشکاری بین اختصاص حقوق مالکیت و ماهیت و میزان آثار بیرونی موجود در این وضعیت وجود خواهد داشت [۲۰]. این آثار هنگامی به وجود می‌آیند که منابع ارزش دارند، اما برای آن‌ها حقوق مالکیت تعریف نشده و در نتیجه این ابهام مالکیتی، قیمت‌گذاری نشده و به صورت ناکارآمد

تخصیص می‌یابند [۲۱]. رونالد کوز با به چالش کشیدن راه‌حل سنتی پیگویی به مشکل اثر بیرونی ادعا می‌کند که سیاست سنتی پیگو مبنی بر وضع مالیات‌ها و یارانه‌های یک‌طرفه بر فعالیت‌ها و بنگاه‌های تولیدکننده اثر بیرونی، در همه وضعیت‌ها درست نیست، زیرا معتقد است ارزیابی کافی از همه هزینه‌های اجتماعی که بشود آن‌ها را آثار بیرونی نامید، نیازمند درک و تشخیص ماهیت دوجانبه (reciprocal nature) یک وضعیت دارای اثر بیرونی است. به طور مشخص، کوز بیان می‌کند: «رهیافت سنتی تمایل داشته است که ماهیت انتخابی که باید انجام شود را پنهان کند. معمولاً این موضوع به صورت مسئله‌ای پنداشته می‌شود که در آن عامل A به عامل B آسیب می‌رساند و آنچه باید تصمیم‌گیری شود این است که چگونه باید عامل A را کنترل و مهار کنیم؟ اما این اشتباه است. ما با مشکلی با یک ماهیت دوسویه سروکار داریم. برای جلوگیری از آسیب رسیدن به عامل B، ممکن است عامل A آسیب ببیند. مسئله واقعی که باید در مورد آن تصمیم‌گیری شود این است که: آیا باید اجازه داد عامل A به عامل B آسیب برساند یا آیا باید عامل B مجاز به آسیب رساندن به عامل A باشد؟ مشکل جلوگیری از آسیب جدی‌تر است» [۱۹].

تشخیص و درک ماهیت دوسویه اثر بیرونی به این معناست که وضع مالیات‌ها یا یارانه‌های یک‌طرفه و مقررات دولتی از بالا به پایین از نوع کنترل توسعه در همه شرایط و وضعیت‌ها سازوکارهای کارآمدی برای درونی‌سازی اثرات بیرونی نیستند. قضیه مشهور کوز بیان می‌کند: «هنگامی که هزینه‌های مبادله مثبت است، شیوه تعریف و تخصیص حقوق مالکیت مهم است» [۲۲]. بوتلار با پیوند دادن رهیافت حقوق مالکیت به رهیافت هزینه‌های مبادله بیان کرد: «پیش‌فرض اصلی پارادایم حقوق مالکیت این است که هرچه حقوق مالکیت بهتر تعیین و اختصاص یابد و هزینه‌های مبادله کاهش یابد، طرف‌های دخیل بهتر قادر خواهند بود، آثار بیرونی را درونی کنند» [۲۳].

هزینه‌های مبادله به عنوان هزینه‌های تعیین و تعریف، پایش و اعمال حقوق مالکیت، هزینه‌های استفاده از سازوکار قیمت [۲۴]؛ هزینه‌های مربوط به انتقال، تصرف و حفاظت از حقوق [۲۵]؛ و هزینه‌های نظارت و اجرای توافق‌ها [۲۶] تعریف می‌شود. به صورت خاص‌تر، هزینه‌های مبادله به عنوان هزینه‌های چانه‌زنی، جست‌وجو و کسب اطلاعات، سنجش، نظارت، اجرا و عمل سیاسی تعریف شده است [۲۷].

در پاسخ به این پرسش کلیدی که دلالت‌های رهیافت حقوق مالکیت برای برنامه‌ریزی توسعه شهری چیست؟ می‌توان استدلال کرد که ارتباط قضیه کوز با برنامه‌ریزی توسعه شهری، از یکسو در شناخت تأثیر شیوه تعریف حقوق مالکیت زمین بر تخصیص منابع و از سوی دیگر، وجود هزینه‌های مبادله نهفته است. برنامه‌ریزی شهری هم بر اختصاص اولیه حقوق مالکیت و هم بر اندازه هزینه‌های مبادله تأثیر می‌گذارد. برای دستیابی به اهداف مورد نظر نظام برنامه‌ریزی فضایی، یا هزینه مبادلات باید کاهش یابد یا مداخلات در اختصاص اولیه حقوق مالکیت لازم و ضروری است. قضیه کوز پایه و بنیان مطالعه حقوق مالکیت در رابطه با برنامه‌ریزی توسعه است: یعنی حقوق مالکیت چگونه باید تعیین و تخصیص داده شود تا کارایی را بهبود بخشد و اثرات بیرونی را کاهش دهد؟ این قضیه نشان می‌دهد علاوه بر راهبردی که برای برنامه‌ریزان بسیار معمول است - یعنی محدود کردن حقوق عاملی که مزاحمت ایجاد می‌کند (از طریق ایجاد یک برنامه کاربری زمین)، شیوه‌های دیگری نیز برای حل مشکل آثار بیرونی وجود دارد. براساس رهیافت حقوق مالکیت، این راهبرد باید به سمت درونی کردن آثار بیرونی هدایت شود. پس عاملان دخیل مجاز به مذاکره روی نتیجه خواهند بود، که یا منجر به حذف یا کاهش این اثرات خواهد شد یا منجر به پرداخت غرامت به آن‌هایی که آسیب دیده‌اند.

در دنیای واقعی اطلاعات ناقص است و به طور کامل توزیع نمی‌شود و بنابراین، هزینه‌های مبادله صفر نیست، پس درونی کردن هر مشکل اثر بیرونی به توزیع حقوق مالکیت بستگی خواهد داشت. راه‌حل درونی کردن

به یک طرف تحمیل می‌کند، باید ارجح باشد. هنگامی که هزینه‌های مبادله کم باشد، می‌توان از قاعده مالکیت و مبادلات دوطرفه برای درونی کردن اثر بیرونی استفاده کرد. اما در بسیاری از موارد هزینه‌های مبادله زیاد است و در این شرایط، قاعده مسئولیت با تعیین پرداخت خسارت به طرف آسیب‌دیده، اثرات بیرونی را درونی می‌کند [۲۸].

۲. قاعده مزاحمت - تجاوز

این سازوکار در واقع اعمال قاعده مالکیت - مسئولیت در حقوق عرفی است. بر این اساس، تجاوز و مزاحمت، دکتین اولیه عرفی برای محافظت از حق مالک در جلوگیری از استفاده دیگران از دارایی به عنوان یکی از سه حق بنیادین مالکیت است. تجاوز، تعرض به منافع در تصرف انحصاری مالک منبع است؛ در حالی که مزاحمت، مداخله در استفاده و بهره‌برداری مالک از دارایی خود است. تصرف و دست‌اندازی به زمین شخص دیگر نمونه‌ای از تجاوز و آلوده کردن، انتشار بوی نامطبوع و ایجاد سروصدا از مصادیق مزاحمت است. از لحاظ جبران، قربانی تجاوز، حق درخواست حکم دادگاه علیه متجاوز را دارد و متجاوز تنها می‌تواند با کسب اجازه از مالک به عمل خود ادامه دهد. پس این حق مالک به وسیله قاعده مالکیت محافظت می‌شود. اما جبران در دکتین مزاحمت پیچیده‌تر است، زیرا عامل متضرر نمی‌تواند برای اجرای حق خود اقدام قانونی انجام دهد؛ مگر آنکه ضرر وارده از سوی شخص مزاحم مهم و قابل توجه باشد. در برخی موارد، اثبات ضرر قابل توجه نیز عامل متضرر را نسبت به دریافت خسارت محق می‌کند، ولی نمی‌تواند اقدام قانونی دیگری علیه مزاحم به عمل آورد؛ یعنی حق فرد بر اساس قاعده مسئولیت محفوظ می‌ماند [۲۹]. تفاوت بین این دو دکتین می‌تواند در قالب انتخاب بین قاعده مالکیت و مسئولیت درک شود. در موارد تجاوز، اغلب افراد کمی دخیل هستند و این افراد به آسانی قابل شناسایی هستند؛ بنابراین هزینه‌های مبادله اصولاً کم خواهد بود. پس قاعده مالکیت که حق را به یک طرف می‌دهد و زمینه را برای مبادله حق فراهم می‌سازد، ارجح است. در مقابل در موارد مزاحمت (مانند آلودگی هوا) معمولاً تعداد افراد دخیل زیاد و شناسایی آن‌ها دشوار است. از این‌رو، هزینه‌های مبادله زیاد است و احتمال انعقاد قرارداد و دستیابی به یک نتیجه کارآمد اندک است. پس در این موارد قاعده مسئولیت ارجح است [۲۸].

منتقدان این سازوکار معتقدند که در بسیاری موارد، تعریف و تعیین دقیق حقوق مالکیت بدون افزایش هزینه‌های اجرایی و مبادله برای مالکان خصوصی دشوار خواهد بود. همچنین، اتخاذ راه کارهای از نوع جبران خسارت ممکن است به کنترل اثرات بیرونی منفی که تأثیر آن‌ها پراکنده، پخشایشی، غیرمحل و غیرموضعی است کمکی نکند، زیرا در این وضعیت‌ها که درونی‌سازی اثر بیرونی ماهیت یک کالای عمومی به خود می‌گیرد، تعداد افراد به اندازه کافی زیاد و مذاکره و هماهنگ کردن طرف‌های درگیر برای حصول توافق به دلیل زیاد بودن هزینه‌های مبادله، اگر نه غیرممکن، اما به شدت گران و هزینه‌بر است. در عوض، طرفداران رهیافت حقوق مالکیت بیان می‌کنند که فرصت‌های موجود برای کاهش هزینه‌های اجرایی مربوط به حقوق مالکیت گسترده‌تر از سیستم کنترل توسعه است و این اشکال مستقیم بازتوزیع، عادلانه‌تر و کارآمدتر از سیاست‌های غیرمستقیم است (براساس [۱]).

■ پژوهش‌های انجام‌شده پیرامون مشکل آثار بیرونی

در این بخش پژوهش‌های انجام‌شده خارجی و داخلی پیرامون موضوع آثار بیرونی، ردیابی و مرور و هدف، نتایج و محتوای اصلی آن‌ها به صورت جدول‌ها معرفی می‌شود. مرور سیستماتیک منابع و پیشینه پژوهش‌های صورت‌گرفته، با هدف شناخت ابعاد مختلف مسئله پژوهش و دیدگاه‌ها، رهیافت‌ها و روش‌های به کارگرفته‌شده برای تبیین و حل مشکل آثار بیرونی در جهان و ایران و همچنین، در راستای تبیین تمایز و نوآوری پژوهش حاضر با آن‌ها انجام شده است.

مشکل اثر بیرونی اختصاص بهینه حقوق مالکیت است و کارآمدی هر راه‌حل خاصی بستگی به میزان کاهش هزینه‌های اثر بیرونی دارد. برای نمونه، ممکن است اختصاص حقوق مالکیت به مزاحمت ایجادشده توسط یک فرودگاه و مذاکره بین فرودگاه و همسایگان کارآمدتر از کنترل این مزاحمت توسط نوعی مداخله بخش عمومی باشد. در صورت اختصاص درست حقوق مالکیت به چنین مزاحمتی، فرودگاه می‌تواند در مورد جبران مالی و کاهش مزاحمت با همسایگان مذاکره کند یا در وضعیتی که میزان پرداخت غرامت مالی امکان‌پذیر نباشد، می‌تواند تصمیم بگیرد که به مکان دیگری منتقل شود [۲۱]. دمستر بر این باور استوار است که کارکرد اولیه و اساسی حقوق مالکیت، درونی‌سازی آثار بیرونی است. وی بیان می‌کند: «حقوق مالکیت هنگامی برای درونی کردن آثار بیرونی توسعه می‌یابد که مزایای ناشی از درونی کردن بیشتر از هزینه آن شود. بنابراین، حقوق مالکیت هنگامی به وجود می‌آید که برای افراد متأثر از آثار بیرونی، درونی کردن فواید و هزینه‌ها، به صرفه و اقتصادی باشد. یک کارکرد اصلی حقوق مالکیت، هدایت انگیزه‌ها

برای دستیابی به درونی‌سازی بیشتر آثار بیرونی است.» [۱۵]
بنابراین، به کارگیری رهیافت حقوق مالکیت در حوزه برنامه‌ریزی توسعه شهری نشان می‌دهد نظام برنامه‌ریزی شهری با تغییر در رژیم حقوق مالکیت باید بر بهبود کارایی، اثربخشی و عدالت تمرکز کند. در حالی که نظام‌های برنامه‌ریزی تنظیمی سنتی توسعه‌های خاصی را به دلیل آثار بیرونی منفی در مکان‌های خاصی محدود می‌کند، نظام برنامه‌ریزی توسعه مبتنی بر رهیافت حقوق مالکیت، حقوق مالکیت را بر آثار بیرونی منفی اختصاص خواهد داد که اکنون در حوزه عمومی رها می‌شود و مسئولیت آن به عهده هیچ عاملی نیست. هنگامی که حقوق مالکیت بر آثار بیرونی منفی به خوبی تعریف شود، توسعه‌ها تنها هنگامی رخ خواهد داد که مالک حقوق مالکیت بر آثار بیرونی منفی قادر به کاهش چنین اثراتی یا پرداخت غرامت به طرف‌های آسیب‌دیده از این اثرات باشد [۵]. دو سازوکار اصلی تحت رهیافت حقوق مالکیت برای حل مشکل اثر بیرونی وجود دارد. قاعده مالکیت - مسئولیت که رویکرد اقتصادی به مشکل اثر بیرونی است و قاعده مزاحمت - تجاوز که رویکرد حقوقی - قضایی به این مشکل است.

۱. قاعده مالکیت - مسئولیت (Property Rules - Liability Rules)

یکی از سازوکارهای بدیل حل مشکل آثار بیرونی تحت رهیافت حقوق مالکیت، قاعده مالکیت - مسئولیت است. این رویکرد توسط کالابرسی و ملامد (۱۹۷۲) مطرح شد و رویکردی به مشکل آثار بیرونی در شرایط مثبت بودن هزینه‌های مبادله است. در این رویکرد برای تحقق مبادله‌ای که بتواند آثار بیرونی را درونی کند، از چهارچوب قواعد مالکیت و مسئولیت استفاده می‌شود. قاعده مالکیت به این معناست که در یک وضعیت دارای اثر بیرونی، حق به یکی از طرف‌ها تعلق می‌گیرد و او می‌تواند هرگونه نقض حقوق خود را از طریق الزام به طرف دیگر جبران کند. پس طرف مقابل در صورتی که بخواهد حق دیگری را به دست بیاورد، باید با او وارد مذاکره شود و این حق را خریداری کند. اما در مقابل، تحت قاعده مسئولیت، به صاحب حق امکان الزام طرف دیگر به پذیرش حق داده نمی‌شود و فقط پس از وقوع خسارت می‌تواند جبران ضرر و زیان کند [۲۸].

تحت قاعده مالکیت، طرفین باید برای انتقال حق، مذاکره کنند و قیمت نیز از سوی طرفین تعیین می‌شود. پس قاعده مالکیت پایه‌ای برای مبادلات بازاری و رضایتمندانه فراهم می‌سازد. در مقابل، قاعده مسئولیت به فردی که می‌خواهد حق دیگری را به دست بیاورد، این امکان را می‌دهد که بدون کسب رضایت طرف مقابل، حق او را تصاحب کند و سپس، ملزم به پرداخت خسارت به وی شود. در این صورت، مبادله حق بدون رضایت طرف مقابل و از سوی دادگاه انجام می‌گیرد و قیمت نیز از طرف دادگاه تعیین می‌شود. البته این قیمت، به خلاف حالت قبلی، پس از وقوع خسارت تعیین می‌شود و نه هنگام مبادله [۲۷]. قاعده مالکیت از آنجا که پایه‌ای برای مبادلات رضایتمندانه و دوطرفه سودمند است، در قیاس با قاعده مسئولیت که مبادله را

جدول ۱: پژوهش‌های خارجی

عنوان پژوهش	محتوای پژوهش
<p>درک آثار بیرونی ناهمگون تولید فضایی به عنوان حلقه مفقوده بین برنامه‌ریزی کاربری زمین و آینده اقتصادی شهری [۳۰]</p>	<p>این پژوهش به بررسی اثرات آثار بیرونی ناهمگن بر رشد اشتغال محلی با استفاده از یک چهارچوب مدل پانل با فهرست داده‌های کاربری زمین در سطح بلوک شهر شیکاگو می‌پردازد. استدلال می‌شود که سرریزهای بین صنایع (آثار بیرونی مثبت) تأثیرات مثبتی بر رشد دارند، اما سازوکارهای پشت آن‌ها در بخش‌ها و مقیاس‌های فضایی متفاوت است. از این‌رو، درک بهتر از ناهمگونی در صرفه‌های ناشی از تجمع می‌تواند به برنامه‌ریزی و عملکرد اقتصاد شهری کمک کند. نتایج نشان‌دهنده تأثیر مثبت و قابل توجه سرریزهای بین‌صنعتی است، که معمولاً در فرایندهای برنامه‌ریزی موجود نادیده انگاشته می‌شود. برای کشف حلقه گمشده بین برنامه‌ریزی کاربری زمین و توسعه اقتصادی شهری، این پژوهش از تکنیک‌های محاسباتی با کارایی زیاد در چهارچوب اقتصادسنجی فضایی در فهرست موجودی داده‌های کاربری زمین در سطح بلوک در شهر شیکاگو که در دسترس عموم است، استفاده کرد. در این پژوهش نشان داده شد که سیاست‌های پهنه‌بندی که هدفشان «مترک‌سازی» برای بهره‌وری بیشتر است، باید اثرات بیرونی تولید فضایی مربوط به هر بخش را برای تحقق این هدف سیاستی در نظر گیرد. این پژوهش در حقیقت به بررسی رابطه بین آرایش فضایی کاربری زمین و اثرات بیرونی فضایی ناشی از تولید در بخش‌های مختلف اقتصادی پرداخت و به این نتیجه رسید که برنامه‌ریزی کاربری زمین با مداخله در تولید آثار بیرونی ناهمگن در مکان‌های خاص، بر عملکرد اقتصادی تأثیر می‌گذارد.</p>
<p>آثار بیرونی، کالاهای عمومی و بازینی حقوق مالکیت [۳۱]</p>	<p>در این پژوهش رابطه و پیوند بین آثار بیرونی، کالاهای عمومی و حقوق مالکیت بررسی می‌شود. استدلال می‌شود که مطابق با دلایل کوزی، آثار بیرونی بیشتر در عرصه غیرقابل انحصار و عمومی رخ می‌دهد (مانند آلودگی هوا) تا در عرصه خصوصی انحصاری. همچنین، پیامدهای نقص در ارزش‌گذاری کالاهای غیر قابل انحصار برای سنجش میزان آثار بیرونی و اهمیت سیاست‌گذاری عمومی ردیابی می‌شود و ادعا می‌شود که فقدان انگیزه برای تأمین کالاهای غیر قابل انحصار دلالت‌های مهمی برای تولید درآمد و ارزش‌گذاری چنین کالاهایی دارد. استدلال می‌شود که ارزش‌گذاری پایین کالاهای عمومی به این معناست که مقررات آن‌ها باید سختگیرانه‌تر از آن چیزی باشد که از تحلیل هزینه-فایده سنتی استنباط می‌شود.</p>
<p>آثار بیرونی و شکست برنامه‌ریزی در بازار مسکن یک شهر آفریقای [۳۲]</p>	<p>این پژوهش و در یک وضعیت فقدان برنامه‌ریزی و حقوق مالکیت ضعیف، بر تأثیر ناشی از اثرات بیرونی منفی مکان‌یابی یک آرامستان در محدوده مسکونی در یک شهر نجریه تمرکز می‌کند و امکان به‌کارگیری یک رهیافت جبرانی جایگزین را بررسی می‌کند. این پژوهش روش آزمایش‌گذاری انتخاب گسسته را برای تحلیل میزان پذیرش مستأجران از تخفیف‌های اجاره‌بها هنگام تحمیل محل آرامستان در پیرامون خانه‌شان اتخاذ می‌کند. این مطالعه نتیجه می‌گیرد که یک رهیافت جبرانی راه‌حل قابل قبولی برای مسائل رفاهی ناشی از شکست برنامه‌ریزی نیست و از آنجا که کاهش اجاره‌بها برای جبران آثار منفی آرامستان بر یک خانه خصوصی در بازاری با تقاضای مازاد بعید است، دلیل روشنی برای انجام برنامه‌ریزی اثربخش و تدوین قوانین محیط زیستی است.</p>
<p>ردیابی آثار بیرونی محیط زیستی جهانی: ملاحظات هزینه‌های مبادله [۳۳]</p>	<p>این پژوهش مروری بر اقدامات و کنش جمعی پیرامون ردیابی آثار بیرونی محیط زیستی است و از یک چهارچوب هزینه‌مبادله برای تحلیل ردیابی آثار بیرونی محیطی در سطح بین‌المللی استفاده می‌کند و استدلال می‌کند که همکاری بین‌المللی برای کاهش آثار بیرونی محیطی مستلزم غلبه بر هزینه‌های مبادله تعریف و توزیع حقوق مالکیت به این آثار است. همکاری بین‌المللی یک فرایند قراردادی بین رهبران کشورها برای تخصیص حقوق مالکیت تعریف می‌شود که آثار بیرونی را درونی می‌کند. حقوق مالکیت با واگذاری مسئولیت‌های کاهش به نهادها در کشورهای مشخص به منظور کاهش اثرات بیرونی ناشی از تولید بر محیط طبیعی و همچنین، اعطای منافع به گروه‌های مختلف در سرتاسر جهان ایجاد می‌شود. استدلال می‌شود که چهار عامل هزینه‌های مبادله اختصاص حقوق مالکیت از طریق مذاکرات کاهش، را افزایش می‌دهد: (۱) نامعلومی علمی در مورد منافع و هزینه‌های کاهش و واکنش سیستم‌های طبیعی به تلاش‌های جمعی؛ (۲) ترجیحات و ادراکات مختلف مردم جهان نسبت به اقدام کردن؛ (۳) دسترسی نابرابر به اطلاعات بین طرفین درباره مشارکت در مشکل، مزایای خالص کاهش، و اجرا. (۴) عدم توافق. چهارچوب ارائه‌شده در این پژوهش بر منابع هزینه‌های مبادله که بر اختصاص حقوق مالکیت در توافق‌های محیط زیستی بین‌المللی اثر می‌گذارد، تمرکز می‌کند. تمرکز بر هزینه‌های تعریف و اختصاص حقوق مالکیت نشان می‌دهد در تلاش‌های چندجانبه برای کنترل آثار بیرونی محیطی جهانی چه چیزی را می‌توان و نمی‌توان انجام داد.</p>
<p>مالیات‌ها و مقررات اصلاح‌کننده اثر بیرونی [۳۴]</p>	<p>این پژوهش به بررسی مسائل اقتصادی می‌پردازد که در صورت استفاده موازی از مالیات‌ها و مقررات مستقیم به وجود می‌آیند. نواقص و ضعف‌های دو ابزار مالیات و مقررات مستقیم برای برطرف کردن مشکل آثار بیرونی در این پژوهش برشمرده می‌شود و امکان استفاده ترکیبی از این دو برای کنترل اثرات خارجی ناشی از رفتار مصرف‌فردی بررسی و تحلیل می‌شود. استدلال می‌شود که نابرابری اطلاعاتی و هزینه‌های مدیریت ممکن است منجر به نقص در مالیات‌ها و مقررات مستقیم وضع‌شده بر آثار بیرونی شود و هیچ‌یک از ابزارها به‌تنهایی قادر به دستیابی به کاهش مؤثر هزینه‌های بیرونی نیستند و استفاده ترکیبی از چندین ابزار به نتیجه کارآمدتری دست می‌یابد.</p>
<p>رهیافت حقوق مالکیتی به مشکل اثرات بیرونی [۵]</p>	<p>این پژوهش که در مورد چگونگی استفاده از رهیافت حقوق مالکیت برای تحلیل ماهیت مشکلات اثر بیرونی در بازار خرده‌فروشی است، استدلال می‌کند که برای کاهش مشکلات اثر بیرونی، برنامه‌ریزی تنظیمی همیشه بهترین راه‌حل برنامه‌ریزی نیست. بنابراین، یک رهیافت برنامه‌ریزی جایگزین، که از قواعد جبرانی استفاده می‌کند، پیشنهاد می‌شود. این رهیافت برنامه‌ریزی جبرانی مبتنی بر نظریه حقوق مالکیت است و به کاربردهای اخیر این نظریه در عمل برنامه‌ریزی اشاره می‌کند. این پژوهش نشان داد چگونه کمبودها و نواقص در رژیم حقوق مالکیت می‌تواند برای مقابله با مشکلات اثرات بیرونی جبران شود تا به یک نتیجه مورد قبول اجتماعی دست یافته شود. برای نشان دادن سودمندی چنین رهیافتی، این رهیافت برای برنامه‌ریزی توسعه خرده‌فروشی خارج از شهر در هلند به کار گرفته شد. پژوهشگر به این نتیجه رسید که یک راه‌حل حقوق مالکیتی به مشکل کارآمدی، «بازتعریف حقوق مالکیت به شیوه‌ای است که مشکلات اثر بیرونی و دیگر مشکلات کارآمدی در بازار خرده‌فروشی، بدون ایجاد مشکلات کارآمدی دیگر، کاهش یابد». او پیشنهاد کرد که تعیین مجدد و بازتخصیص حقوق مالکیت در زمین از طریق اختصاص حقوق اثرات بیرونی منفی به توسعه‌دهندگان توسعه خرده‌فروشی در حومه شهرها صورت گیرد.</p>

جدول ۲: پژوهش‌های داخلی

عنوان پژوهش	محتوا
رہیافتی حقوقی - اقتصادی به آثار خارجی در اقتصاد ایران [۳۵]	در این پژوهش میزان مطابقت رویکردهای موجود در مواجهه با آثار خارجی در اقتصاد ایران مورد بررسی قرار گرفت و با استفاده از روش تحلیلی - توصیفی، پس از ترسیم رهیافتی حقوقی از رویکرد اقتصاد نو کلاسیک و نهادگرایی جدید و شناسایی قواعد مسئولیت مدنی سازگار با هر یک از رویکردهای یادشده، میزان مطابقت این رویکردها با نظام مسئولیت مدنی حاکم بر حقوق موضوعه ایران ارزیابی شد. نتایج پژوهش به این صورت بیان شد که نخست نظام مسئولیت مدنی در حقوق ایران، به خلاف رویکرد نو کلاسیک، فقط بر مبنای مسئولیت محض شکل نگرفته و دوم، از رویکرد بیشینه‌سازی خالص منفعت اجتماعی نهادگرایی جدید پیروی نکرده است. شاید هر دو نتیجه یادشده، ناشی از آن باشد که نظام مسئولیت مدنی در حقوق ایران، در راستای هدف کارایی اقتصادی وضع نشده است.
بررسی مبنای تحلیل اقتصادی حقوق مالکیت؛ با تأکید بر مفهوم تأثیرات خارجی [۲۸]	این پژوهش امکان به‌کارگیری و قابل اجرا بودن راه‌های حل مسئله تأثیرات خارجی مطرح در نظام حقوق عرفی در نظام حقوقی ایران بررسی و ارزیابی شد. استدلال شد که در نظام حقوقی ایران، در وضعیت آثار بیرونی، حق مالکیت به یکی از طرفین داده می‌شود و ضرر و زیان گذشته نیز باید جبران شود. اما در خصوص امکان فعالیت عامل تأثیرات خارجی و دریافت خسارت از سوی زیان‌دیدگان، به نظر می‌رسد که با توجه به مبانی مسلم فقهی و حقوقی، دادگاه‌ها فقط می‌توانند فعالیت عامل تأثیرات خارجی را متوقف کنند و حکم به پرداخت زیان گذشته کنند. اما طرفین می‌توانند با استفاده از قرارداد مسئولیت و یا توافق یکدیگر، امکان فعالیت و پرداخت خسارت را میسر سازند و دادگاه‌ها نیز جز در مواردی که به دلیل مغایرت با نظم عمومی امکان اجرای چنین قراردادی وجود ندارد، باید این توافق را محترم بشمارند. بنابراین، با استفاده از قرارداد مسئولیت می‌توان به حل مسئله تأثیرات خارجی به شکل مطلوب اقتصادی امیدوار بود.
اقتصادی سازی ابزارهای مقابله با آثار جانبی در قانون مدیریت پسماندها [۳۶]	این پژوهش با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی استدلال می‌کند که هر چند مفهوم «آثار جانبی» ماهیتاً در بستر مباحث اقتصادی قرار می‌گیرد، اما مناسبت اصلی آن در رشته حقوق، به آن سبب است که این مقوله با مفاهیم «مالکیت و مسئولیت» اشخاص، پیوند می‌خورد و مفهوم «هزینه‌های جانبی» از مصادیق بارز مسئولیت اشخاص است که باید برای اقتصادی سازی ابزارهای مقابله با آن تمهیداتی اندیشید. نتایج تحقیق نشان دهنده آن است: هر چند قانون مدیریت پسماند، مهم‌ترین اقدام از طرف قانون‌گذار در خصوص شناسایی آثار جانبی منفی در نظام حقوقی ایران است، اما باید گفت که نخست در این قانون، مفهوم مسئولیت بر مبنای مسئولیت مبتنی بر تقصیر تعبیر شده و در نتیجه، متضررین از آثار جانبی منفی تکلیف شاق و گاه ناممکنی جهت اثبات «سببیت» خواهند داشت. دوم؛ قانون‌گذار باید با فهم واقعات جدید زندگی اجتماعی، تمهیداتی برای اقتصادی سازی ابزارها و به‌کارگیری ابزارهای جدید مقابله با هزینه‌های جانبی می‌اندیشید. سوم؛ شایسته است قانون‌گذار با استفاده از شاه‌کلید «باز یافت»، برای تبدیل پسماند از «زباله» به «کالای اقتصادی» از ابزارهای متناسبی استفاده کند.
برآورد مدلی برای تخمین اثرات زیست محیطی بخش حمل‌ونقل عمومی در تهران [۳۷]	در این پژوهش میزان پیامد خارجی بخش حمل‌ونقل عمومی با توجه به تأثیری که بر کاهش (یا افزایش) منوکسید کربن موجود در هوای تهران ایجاد می‌کند، برآورد می‌شود. این تحقیق برای دو منطقه متفاوت (بازار و فاطمی) انجام شد و بر اساس نتایج به‌دست‌آمده ادعا شد که در هر دو نوع مترو و BRT دارای پیامد خارجی مثبت و تولید ناخالص داخلی (GDP) دارای پیامد خارجی منفی هستند.
تحلیل شیوه مواجهه با آثار خارجی منفی از منظر اقتصاد اسلامی [۳۸]	این پژوهش با رویکردی اسلامی و فقهی مسئله آثار خارجی منفی - با تأکید بر محیط زیست - را مورد بررسی قرار داد و با تمرکز بر تکالیف انسان و دولت اسلامی در برابر محیط زیست، با استفاده از آیات و روایات و منابع فقهی و تفسیری، چهارچوبی از شیوه بهره‌برداری بشر از منابع طبیعی را ارائه کرد. پس از تشریح دیدگاه علم اقتصاد در برابر حل مسئله آثار خارجی و شکست‌هایی که برخی از این روش‌ها با آن مواجه‌اند و نیز با توجه به چهارچوب پیش‌گفته، وظایف و سیاست‌گذاری‌هایی کاربردی درباره وظیفه مسلمانان و دولت اسلامی برای مواجهه با چنین مشکلاتی ارائه شد. در نتیجه، استدلال شد که اگر امکان تعیین میزان اثرات خارجی وجود نداشته یا افراد متضرر قابل شناسایی نباشند، چنین استفاده‌ای از نظر اسلام منع می‌شود. در صورتی که امکان تشخیص میزان هزینه‌های وارده شده و افراد تحمل‌کننده ضرر نیز وجود دارد، تنها به شرط جبران زیان افراد متضرر، این نوع بهره‌برداری معنی ندارد. البته در دولت اسلامی آنچه اهمیت اولیه را دارد، جلوگیری از ایجاد ضررهای جبران‌ناپذیر و دائمی به محیط زیست است و مجازات متخلفان در درجه دوم قرار دارد؛ چرا که تضمینی بر جبران کامل هزینه‌های وارده شده حتی در صورت پرداخت جریمه یا مالیات وجود ندارد.

شکل می‌دهد؛ صرف‌نظر از اینکه آن پدیده‌ها قابل مشاهده و آزمون‌پذیر باشند یا نباشند [۳۹]. واقع‌گرایی انتقادی علم را جست‌وجوی روابط علی منظم میان رویدادهای تجربی نمی‌داند، بلکه معتقد است علم شناسایی ساختارها و نهادهای اجتماعی عمیق مانند موجودیت‌ها، قوای علی و سازوکارهای مولد است. به منظور کسب دانش از سازوکارهای مولد و ساختارهای اساسی، واقع‌گرایی انتقادی از رهیافت پس‌کاوی (Retroduction) و یا استفهامی استفاده می‌کند. به خلاف استقرا که از جزء به کل و قیاس که از کل به جزء حرکت می‌کند، پس‌کاوی از سطح پدیده قابل مشاهده به یک سطح عمیق متفاوت به منظور تبیین شیوه ایجاد و ظهور پدیده و کشف و نشان دادن سازوکار مولد حرکت می‌کند.

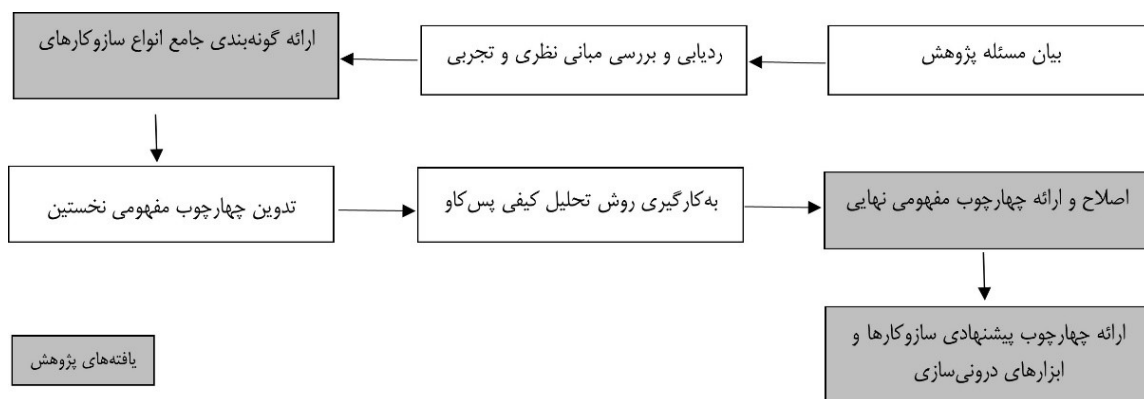
یافته‌ها

منطق پس‌کاوی به‌عنوان راهبرد منتخب این مقاله، در صدد برگزشتن از صورت ظاهر پدیده‌ها و شناسایی و تبیین ساختارها و سازوکارهای زیربنایی مولد آن‌هاست. براساس این منطق، سعی می‌شود برای تبیین پدیده‌ها (در این مقاله پدیده آثار بیرونی)، ساختارها و مکانیسم‌های واقعی زیربنایی‌شان کشف شود. برای کشف ساختار یا مکانیسمی که پیش‌تر شناخته شده نشده است، پژوهشگر ابتدا باید مدلی فرضی از آن ارائه کند و سپس، وجود آن را به اثبات برساند [۴۰]. از این‌رو، در این مقاله پس از ردیابی، معرفی و بررسی مبانی نظری و تجربی (دانش موجود) مرتبط با مسئله پژوهش و ارائه یک گونه‌بندی جامع از انواع سازوکارهای درونی‌سازی و رفع آثار بیرونی، ابتدا چهارچوب مفهومی نخستین تدوین شد. سپس، با به‌کارگیری روش تحلیل محتوای کیفی متون و اسناد قواعد رسمی از جمله قوانین برنامه‌ریزی، دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌ها، ضوابط و مقررات در حوزه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری و مصاحبه با دانشجویان و خبرگان، چهارچوب مفهومی نخستین مورد بازبینی و اصلاح قرار گرفت. این چهارچوب مفهومی قوای علی و سازوکارهای واقعی تولید و کنترل آثار بیرونی در شهر را شناسایی و رابطه بین دو نهاد مالکیت و برنامه‌ریزی فضایی و میان‌کنش بین آن‌ها در تولید این آثار را تبیین می‌کند. یافته سوم مقاله نیز یک چهارچوب سیاست‌ها، سازوکارها و ابزارهای درونی کردن آثار بیرونی که برون‌دادی تجویزی برای مقابله با این مسئله در شهر است.

بررسی و مرور مطالعات و پژوهش‌های انجام‌شده پیرامون مسئله آثار بیرونی نشان می‌دهد در بیشتر این پژوهش‌ها رویکرد اثباتی اتخاذ شده است که عموماً اثرات وابستگی متغیرها از طریق ضرایب رگرسیون و مدل‌های ریاضی منعکس می‌شود. با این حال، به نظر می‌رسد روش‌های پژوهش کمی و به‌ویژه روش‌های همبستگی قادر به شناسایی و تبیین منبع و عوامل مولد آثار بیرونی نیستند و همچنین، پیچیدگی مفهوم آثار بیرونی، انتزاع و خلاصه کردن آن در قالب یک بیان ریاضی منطقی را دشوار می‌کند. از این‌رو، کشف و شناسایی قوای علی و سازوکارهای مولد آثار بیرونی در شهر نیازمند اتخاذ موضع هستی‌شناختی و دیدگاه معرفت‌شناختی متفاوتی است. پارادایم واقع‌گرایی انتقادی و منطق استدلال پس‌کاوی ایده‌ها و مسیرهای جدیدی برای دستیابی به شناخت و دانش نسبت به این موضوع پیشنهاد می‌کند.

مواد و روش‌ها

پژوهش‌های موجود از تحلیل علل مشکل دوری کرده و بیشتر شیوه وابستگی، همبستگی و رابطه بین متغیرها را بررسی کرده و ساختارها و روش‌های مدیریت و کنترل را مورد بحث قرار داده‌اند. از این‌رو، برای انجام تحلیل‌های عمیق‌تر پیرامون آثار بیرونی در شهر، ایجاد و توسعه یک چهارچوب مفهومی برای شناسایی قوای علی و سازوکارهای مولد و تبیین شیوه تولید آثار بیرونی مورد نیاز است. موضوع مورد پژوهش این مقاله براساس هدف بنیادی است و براساس ماهیت از نوع تحلیلی-تبیینی است. روش تحلیلی-تبیینی تحت پارادایم واقع‌گرایی انتقادی نسبت به روش‌های آماری سنتی، به این دلیل که مزیت و توان قابل توجهی در تبیین علیت دارد، مناسب‌تر است. به‌منظور شناسایی قوای علی و سازوکارهای مولد آثار بیرونی در شهر و تبیین شیوه میان‌کنش این قوا در تولید آثار بیرونی، موضع فلسفی و هستی‌شناختی واقع‌گرایی انتقادی (Critical Realism) راهنمای این پژوهش است. به خلاف اثبات‌گرایان که فقط بر واقعیت تجربی (بعد آشکار واقعیت) متمرکز شده‌اند و متناسب با آن تنها به معرفت تجربی برای شناسایی واقعیت بسنده کرده‌اند، در پارادایم واقع‌گرایی انتقادی ارائه‌شده توسط باسکار واقعیت دارای سه لایه تجربی (The Empirical)، بالفعل (The Actual) و واقعی (The Real) است. سطح تجربی تجارب و برداشت‌های ما را در بر می‌گیرد، سطح بالفعل، رویدادها را شامل می‌شود و سطح عمیق‌تر واقعی است که بنیان و اساس پدیده‌ها را



شکل ۳: فرایند دستیابی به اهداف و یافته‌های پژوهش

منتخب مقاله، یک گونه‌بندی جامعی از انواع سازوکارهای درونی‌سازی و رفع آثار بیرونی در جدول زیر ارائه می‌شود.

یافته نخست

با مرور مبانی نظری و پیشینه مرتبط با مشکل آثار بیرونی و انواع رویکردها و سازوکارهای به‌کارگرفته‌شده برای حل آن و همچنین، براساس رهیافت نظری

جدول ۳: گونه‌بندی انواع رویکردها، سازوکارها و ابزارهای درونی سازی و رفع آثار بیرونی

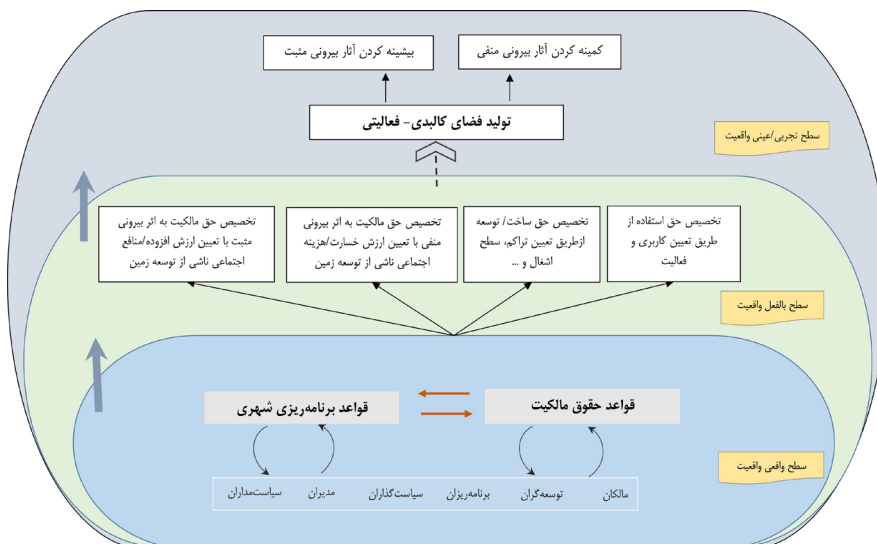
بخش	رویکرد / سازوکار	ابزار
خصوصی / فردی	قراردادی / رسمی	توافق مبتنی بر چانه‌زنی و مذاکره
		ادغام / تجمیع
	غیرقراردادی / عرفی	کدهای اخلاقی، قیود و هنجارهای اجتماعی ایجاد نهادهای خودگردان (مانند خیریه‌ها و مردم‌نهادها و...)
عمومی / دولتی	تنظیمی / کنترلی	پهنه‌بندی
		مقررات‌گذاری و تدوین استاندارد
	بازارگرا	مالیات‌ستانی
		پرداخت بارانه
		فروش مجوزهای قابل مبادله
		فروش حقوق توسعه
حقوق مالکیتی	سرمايه‌گذاري مستقيم	
	قواعد مالکیت - مسئولیت	
	قواعد مزاحمت - تجاوز	

منبع: نویسندگان براساس [۶، ۸، ۹، ۱۱، ۲۹]

یافته دوم

بیان شیوه نگرش به میان‌کنش بین نهاد برنامه‌ریزی و حقوق مالکیت و با استفاده از هستی‌شناسی سه‌سطحی از واقعیت ارائه شده توسط پارادایم واقع‌گرایی انتقادی، چهارچوب مفهومی تبیین شیوه تعامل نهادهای برنامه‌ریزی شهری و حقوق مالکیت در ایجاد و رفع مشکل آثار بیرونی به صورت زیر ارائه می‌شود.

این پژوهش با کنار زدن لایه تجربی (یعنی مشکل آثار بیرونی در شهر)، تلاش کرد تا شیوه عملکرد و روابط بین لایه‌های واقعی مؤثر در ایجاد و کنترل مشکل آثار بیرونی را که همان نهادها، ساختارها و سازوکارهای مولد یعنی نهاد حقوق مالکیت و نهاد برنامه‌ریزی هستند را شناسایی و تبیین کند. به منظور

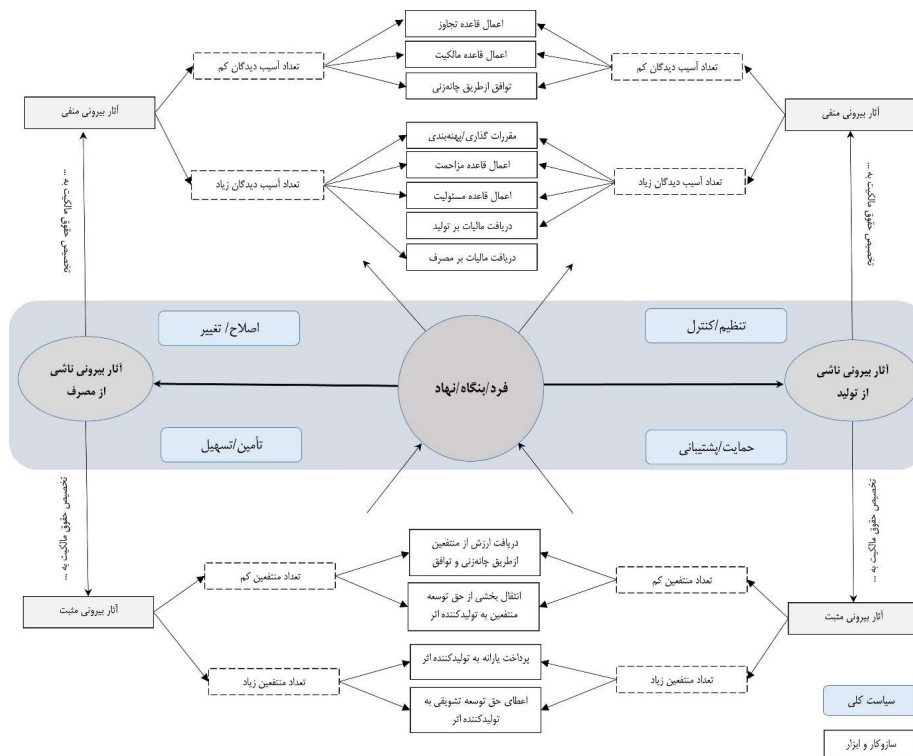


شکل ۴: چهارچوب مفهومی سازوکارهای مولد تولید و کنترل آثار بیرونی در شهر

یافته سوم

سیاست‌ها، سازوکارها و ابزارهای درونی کردن آثار بیرونی در شهر است که یک چهارچوب تجویزی برای مقابله و رفع آثار بیرونی در وضعیت‌های مختلف است. این یافته تلفیقی از عناصر یافته نخست و دوم است و می‌تواند به مثابه راهنمای عمل برنامه‌ریزان و مدیران شهری در حل مسئله آثار بیرونی به کار رود.

اگر گونه‌بندی ارائه شده (یافته نخست) را برون داد بخش توصیفی مقاله و همچنین، یافته دوم یعنی چهارچوب مفهومی شناسایی و تبیین سازوکارهای مولد و قوای علی تولید و کنترل آثار بیرونی در شهر را برون داد بخش تحلیل آن در نظر بگیریم، یافته سوم این مقاله تدوین و ارائه یک چهارچوب پیشنهادی



شکل ۵: چهارچوب تجویزی سیاست‌ها، سازوکارها و ابزارهای درونی کردن انواع آثار بیرونی در شهر

■ بحث و نتیجه‌گیری

شکاف بین اهداف برنامه‌های توسعه و واقعیت موجود در شهرها و گستردگی و پیچیدگی مشکلات شهری از جمله آثار بیرونی، در چند دهه اخیر برنامه‌ریزان شهری را به بازاندیشی در خصوص محیط نهادی و قواعد، ساختارها و سازوکارهای واقعی تولیدکننده فضای کالبدی-فعالیتی سوق داده و بنابراین، شکل‌گیری روندهای جدید و چرخش‌های نظری در نظریه برنامه‌ریزی، جست‌وجویی برای بنیان‌های نهادی برنامه‌ریزی و اهمیت نقش نهادها در کارآمدی و اثربخشی آن بوده است. همان‌گونه که در این مقاله معرفی شد، پاسخ‌های سیاستی متعددی به مشکل آثار بیرونی و جبران این نوع شکست بازار داده شده است. پیشینه تجربی به‌کارگیری انواع سازوکارهای درونی‌سازی اثرات بیرونی بیانگر این است که هیچ سازوکاری جامع و کامل نیست و سازوکار واحدی برای درونی کردن اثرات بیرونی که بدون استثنا در همه وضعیت‌های دارای اثر بیرونی مطلوب‌ترین سازوکار درونی‌سازی باشد، وجود ندارد. استدلال شد که مداخلات برنامه‌ریزی شهری سنتی-با تنظیم و کنترل توسعه-همیشه بهترین راه‌حل را برای مشکلات کارآمدی ارائه نمی‌کند و در نظر گرفتن راهبردهای جایگزین و مکمل برای بهبود کارآمدی و کاهش اثرات بیرونی توسعه زمین، ضرورت دارد.

نوآوری این مقاله در اتخاذ موضع انتقادی نسبت به سازوکارهای موجود حل مشکل آثار بیرونی در شهر و اختیار رویکرد نهادی به برنامه‌ریزی شهری است. در حقیقت، تحت پارادایم واقع‌گرایی انتقادی و راهبرد پس‌کاوی، چهارچوب مفهومی ارائه‌شده نشان می‌دهد آثار بیرونی ناشی از فعالیت‌ها و فضاهای شهری به عنوان مسئله پژوهش، لایه قابل تجربه و عینی واقعیتی است که لایه‌های پنهان و عمیق‌تری دارد که نهادها و قواعد برنامه‌ریزی شهری و حقوق مالکیت قوای علی و سازوکارهای واقعی تولیدکننده آن هستند و با تعامل و برهمکنش یکدیگر سطوح بعدی یعنی قواعد و مجوزهای توسعه و درنهایت، فضای کالبدی-فعالیتی را تولید می‌کنند. در حقیقت، این مقاله در یک فرایند تحلیل تبیینی

پس‌کاو، تعامل و میان‌کنش نهاد مالکیت و برنامه‌ریزی شهری در فرایند تخصیص حقوق مالکیت زمین در شهر را سازوکار اصلی تولید و رفع آثار بیرونی شناسایی کرد. بنابراین، باید برنامه‌ریزان نوع، میزان و شیوه توزیع و تخصیص حقوق زمین را در کانون عمل و کاربست برنامه‌ریزی شهری قرار دهند. از این‌رو، با به‌کارگیری رهیافت حقوق مالکیت در حل مشکل آثار بیرونی به‌عنوان ابزاری مکمل برای سازوکار کنترل توسعه، این مقاله ادعا می‌کند که نظام برنامه‌ریزی شهری با تعریف و تخصیص حقوق مالکیت بر آثار بیرونی، تعیین دقیق مالکان این آثار و همچنین، تغییر نهادی هدفمند در شیوه موجود توزیع حقوق مالکیت زمین، می‌تواند تولید آثار بیرونی در شهر را به حداقل ممکن برساند. همچنین، چهارچوب تجویزی پیشنهادی منتج از گونه‌بندی و چهارچوب مفهومی ارائه شده که شامل سیاست‌ها، سازوکارها و ابزارهای درونی کردن آثار بیرونی در وضعیت‌های مختلف است، می‌تواند به‌عنوان راهنمای عملی برای برنامه‌ریزان و مدیران شهری برای مقابله و رفع مشکل آثار بیرونی در شهر به کار گرفته شود.

■ مشارکت نویسندگان

نویسنده نخست، پژوهشگر اصلی/نگارنده چکیده و مقدمه/نگارنده روش‌شناسی/نگارنده تحلیل و ارائه یافته‌ها/نگارنده نتایج و بحث (۷۰ درصد)؛ نویسنده دوم، پژوهشگر اصلی/ایده‌پردازی و طرح پژوهش/اصلاح و بازبینی نسخه اولیه (۳۰ درصد)؛

■ تعارض منافع

این مقاله فاقد تعارض منافع است.

■ تشکر و قدردانی

این مقاله هیچ‌گونه حامی مادی و معنوی ندارد.

Transaction Cost Economics to Planning & Development, Oxford: Blackwell; 2007.

[23] Buitelaar E. Neither market nor government: Comparing the performance of user rights regimes. *TPR*. 2003; 74(3):315-330.

[24] Coase R H. *The Firm, the Market and the Law*. Chicago: University of Chicago Press; 1988.

[25] Barzel Y. *Economic analysis of property rights*. Cambridge: Cambridge University Press; 1989.

[26] North D C. *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge and New York: Cambridge University Press; 1990.

[27] Libecap G D. Property rights in economic history: Implications for research. *Explorations in Economic History*. 1986; 23(3):227-252.

[28] Yasrebi S A M, Rezapoor Akerdi MA. The study of the foundations of economic analysis of the property rights, with an emphasis on the concept of externalities. *Comparative Law Review*. 2017; 8(1): 58-63. [In Persian]

[29] Calabresi G, Melamed A.D. Property Rules, Liability Rules, and Inalienability: One View of the Cathedral. *Harvard Law Review*. 1972; 85(6):1089-1128.

[30] Pan, H. Yang, T. Jin, Y. Dall'Erba S. & Hewings, G. Understanding heterogeneous spatial production externalities as a missing link between land-use planning and urban economic futures. *Regional Studies*. 2021; 55(1): 90-100.

[31] Graves, Ph. E. Externalities, public goods, and property rights revisited: regulations based on traditional B-C analyses are too lax. *Journal of Environmental Economics and Policy*. 2020; 9(2): 220-226. DOI: 10.1080/21606544.2019.1660232.

[32] Akinbogun, S. & Jones, CA. Externalities and Planning Failure in the Housing Market of an African City. *International Journal of Housing Markets and Analysis*. 2018; 11(2): 433-447. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-06-2017-0056>.

[33] Libecap, G. D. Addressing Global Environmental Externalities: Transaction Costs Considerations. *Journal of Economic Literature*. 2014; 52(2): 424-479.

[34] Christiansen, V. & Smith, S. Externality-Correcting Taxes and Regulation. *The Scandinavian Journal of Economics*. 2012; 114(2): 358-83.

[35] Karami, M. H. The Comparison of Encounter to externality in Iranian Economy on the Neoclassical Economics and New Institutional Economics Approaches (with Legal Method), *JIEEs*. 2020; 17(33):87-111. [In Persian]

[36] Moulaei, A. Efficient-making The Tools of Compare with Externality in Wastes Management Act. *Journal Encyclopedia of Economic Law*. 2016; 23(9): 60-84. [In Persian]

[37] Abedi, Z. Saffari, M. & Sharifi, V. Proposition a model for estimating the environmental impacts(externalities) of urban transportation in Tehran. *Human & Environment*. 2011; 9(3): 53-58. [In Persian]

[38] Mesbahi Mogadam, G. Rezaei, M. & Movahedi Beknazar, M. Confronting the Negative Externalities from the Islamic Economics Point of View. *Islamic Economics Studies Bi-quarterly Journal*. 2010; 2(2): 67-89. [In Persian]

[39] Tavana M. The Paradigm of Critical Realism: Approach to an Interdisciplinary Methodology. *SIH*. 2015; 7(1): 27-56. [In Persian]

[40] Blaikie, N. *Designing social research*. Cambridge: Polity Press; 2000.

References

[1] Pearce, B. J. Property Rights vs. Development Control: A Preliminary Evaluation of Alternative Planning Policy Instruments. *TPR*. 1981 Jan 1; 52(1): 47-60.

[2] Koleini, M. *Osool-e-Kafi*. (Trans. Ostadvali H.) vol 4. 4th ed. Tehran: Dar-al-saqlain; 2014. [In Persian]

[3] Tavakoli, M. *concise of property law and property rights (civil rights 2)*. Tehran: Maktoub-e-akhar; 2018. [In Persian]

[4] Needham, B. *Planning, Law and Economics: The rules we make for using land*. London: Routledge; 2006.

[5] Krabben, E. van. der. *A Property Rights Approach to Externality Problems: Planning Based on Compensation Rules*. *Urban Studies*. 2009 Sep 8; 46(13): 2869-2890.

[6] Mankiw, N. G. *Principles of Economics*. 9th ed. Boston: Cengage Learning; 2021.

[7] Jing, W. & Sun, B. Negative externalities in the sharing economy: sources, paths and recommendations, *International Journal of Crowd Science*. 2018; 2(2):149-163.

[8] Gupta, A. K. Prakash, A. On Internalization of Externalities. Working Paper No.1126. Indian Institute of Management. Ahmedabad; 1993.

[9] DeNyse, G. How Can We Get There? The role of government and business in creating a sustainable world given a market economy. Massachusetts; MIT Course: Sustainable Energy. 2000.

[10] Tiesdell, S. Allmendinger, P. Planning tools and markets: towards an extended conceptualization. In: Adams D, Watkins C, White M. eds. *Planning, Public Policy and Property Markets*. Series: Real estate issues. Oxford: Blackwell Publishing; 2005. p.56-76.

[11] Lai, L. W. C. Property rights justification for planning and a theory of zoning. *Progress in Planning*. 1997; 48(3):161-246.

[12] Havel, M. B. property rights regime in land development-analysis of the influence of institutions on land development in terms of property rights theory. doctoral dissertation. Helsinki University of Technology. 2009.

[13] Buitelaar, E. Needham, B. Epilogue: Property rights between tools and social values. *TPR*. 2007; 78(1):119-122.

[14] Lueck, D, Miceli, T. J. Property law. In: Polinsky A, Shavell S. eds. *Handbook of Law and Economics*. Amsterdam: North-Holland Publishing; 2007. p.183- 257.

[15] Demsetz, H. Towards a theory of property rights. *AER*. 1967; 57(2):347-359.

[16] Bromley, D. W. *Environment and economy: property rights and public policy*. Oxford: Blackwell; 1991.

[17] Geuting, E. Proprietary governance and property development: Using changes in the property-rights regime as a market-based policy tool. *TPR*. 2007; 78(1):23-39.

[18] Ross, S. How Do Property Rights Affect Externalities and Market Failure?. 2021 September 30, available at <https://www.investopedia.com/ask/answers/092916/how-do-property-rights-affect-externalities-and-market-failure>.

[19] Coase, R. H. The problem of social costs. *J. Law Econ*. 1960; 3:1- 44.

[20] Rueter F H, Kushner Ph. *Economic Incentives for Land Use Control*. Washington D. C.: EPA; 1977.

[21] Webster C J, Lai L W C. *Property rights, planning and markets: Managing spontaneous cities*. Cheltenham: Edward Elgar; 2003.

[22] Buitelaar E. *The Cost of Land Use Decisions: Applying*