

حقوق اراضی در ملاک عمل

قوانین و مقررات اراضی در ملاک عمل

تألیف:

علیرضا میرزایی

۱۳۹۴

سرشناسه:	مرزائی، علیرضا، ۱۳۵۷-
عنوان و نام پدیدآور:	حقوق اراضی در ملاک عمل، قوانین و مقررات اراضی در ملاک عمل
مشخصات نشر:	تهران: راه نوین، ۱۳۹۴-
مشخصات ظاهری:	۶۶۸ ص.
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۳۹۹-۰۱۲-۸
وضعیت فهرست‌نویسی:	فیبای مختصر
یادداشت:	فهرست‌نویسی کامل این اثر در نشانی: http://opac.nli.ir
	قالی دسترسی است.
شماره کتابخانه ملی:	۲۸۱۵۲۸۰



انتشارات راه نوین

قوانین و مقررات اراضی در ملاک عمل

علیرضا میرزایی

صفحه آرایی: سیده آمنه ابوالحسنی

چاپ و صحافی: راه نوین

چاپ یکم: ۱۳۹۴

شمارگان: ۲۰۰۰ جلد

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۳۹۹-۰۱۲-۸

قیمت: ۴۲۰/۰۰۰ ریال

فرایند تولید کلی و جزئی به هر صورت بدون اجازه مکتوب ناشر ممنوع است.

کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است.

نشانی: تهران، میدان انقلاب اسلامی، ابتدای خیابان کارگر جنوبی

کوچه رشتچی، شماره ۳۸، طبقه ۲، واحد ۵

تلفن: ۶۶۵۷۴۱۱۵-۶۶۹۱۳۸۲۳-۶۶۹۱۳۹۸۸

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه	۹
۱- قانون تشکیل بلدیہ (مصوب ۱۳۸۶/۳/۱۳)	۱۳
۲- قانون ثبت عمومی املاک (مصوب ۱۳۰۶)	۱۳
۳- قانون راجع به ثبت اماکن متبرکه عمومی املاک مفروزی که بعضی از متعلقات آن مشاع باشد (مصوب ۱۳۰۹)	۱۳
۴- قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۰۰)	۱۴
۵- قانون راجع به احداث و توسعه معابر و خیابانها (مصوب ۱۳۱۲/۸/۲۳)	۱۵
۶- قانون توسعه معابر (مصوب ۱۳۲۰/۴/۱)	۱۵
۷- لایحه قانونی ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران (مصوب ۱۳۳۶)	۱۵
۸- قانون راجع به اراضی دولت و شهرداریها و اوقاف و بانکها (مصوب ۱۳۳۵)	۱۶
۹- قانون مربوط به تملک زمینها برای اجرای برنامههای شهرسازی (مصوب ۱۳۳۹)	۱۶
۱۰- قانون ملی شدن جنگلها و مراتع (مصوب ۱۳۴۱)	۱۶
۱۱- قانون تأسیس بنگاه خالصجات کشور (مصوب ۱۳۳۴)	۱۸
۱۲- قانون فروش املاک خالصجات (مصوب ۱۳۳۴)	۱۸
۱۳- قانون انحلال بنگاه خالصجات (مصوب تیرماه ۱۳۳۶)	۱۹
۱۴- قانون تعیین تکلیف اراضی مزروعی و اعیان مستحدث در دهات و مزارع خالصه (مصوب مردادماه ۱۳۵۳)	۲۲
۱۵- قانون واگذاری اراضی و ابنیه دولتی به مؤسسات خیریه و درمانی و امدادی و فرهنگی و ورزشی (مصوب اسفندماه ۱۳۴۳ و اصلاحیه بهمنماه ۱۳۵۱)	۲۷
۱۵-۱- قانون ملی شدن جنگلهای کشور (مصوب جلسه مورخ دی ۱۳۷۱ هیات وزیران)	۲۷
۱۶- قانون اجازه واگذاری و فروش اراضی و ساختمانهای دولتی (مصوب اسفندماه ۱۳۴۷)	۳۵
۱۷- قانون اصلاحات ارضی (مصوب ۱۹ دی ۱۳۴۰ هیات وزیران)	۳۶
۱۸- تعیین تکلیف باقیمانده قراء مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی (مصوب جلسه مورخ ۲ فروردین ۱۳۷۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام)	۷۰
۱۹- قانون تفسیر مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام درخصوص حل مشکل اراضی بایر (مصوب ۱۳۷۳/۶/۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام)	۷۴
۲۰- قانون اجازه فروش اراضی و ابنیه و سربازخانهها و میادین تیر و اموال غیرمنقول زائد بر احتیاجات ارتش (مصوب ۱۳۴۶ هـ.ش)	۷۷
۲۱- قانون حفاظت و بهرهبرداری از جنگلها و مراتع (مصوب ۲۵ مرداد ۱۳۳۶)	۷۸
۲۲- قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجازه به زارعین مستأجر (مصوب ۱۳۳۷ هـ.ش)	۸۴
۲۳- قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن (مصوب ۳۰ آذر ۱۳۶۵)	۹۴
۲۴- قانون ترتیب رسیدگی و ختم پروندههای اصلاحات ارضی (مصوب ۵ فروردین ۱۳۵۴ مجلس شورای و ۲۳ تیر ۱۳۵۴ مجلس)	۱۲۷

- ۲۵- قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب آذرماه ۱۳۳۷) ۱۳۱
- ۲۶- قانون ثبت و افراز و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن (مصوب اسفند ۱۳۵۰ هـ.ش) ۱۳۲
- ۲۷- ماده ۵۰ قانون برنامه بودجه (مصوب اسفندماه ۱۳۵۱ هـ.ش) ۱۳۲
- ۲۸- قانون نظارت بر گسترش شهر تهران (مصوب مردادماه ۱۳۵۲ هـ.ش) ۱۳۳
- ۲۹- قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی (مصوب تیرماه ۱۳۵۳ هـ.ش) ۱۳۴
- ۳۰- آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۲۷ اردیبهشت‌ماه ۱۳۵۵ هـ.ش) ۱۳۴
- ۳۱- دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره‌برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع ماده ۱۲ آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۲/۱۲/۱۳۵۶ هـ.ش) ۱۳۶
- ۳۲- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب اسفندماه ۱۳۵۱ هـ.ش) ۱۳۸
- ۳۳- قانون معاملات زمین (مصوب اردیبهشت‌ماه ۱۳۵۴) ۱۶۵
- ۳۴- اساسنامه سازمان زمین (مصوب تیرماه ۱۳۵۴) ۱۶۵
- ۳۵- قانون اراضی مستحدثات ساحلی (مصوب تیرماه ۱۳۵۴) ۱۷۲
- ۳۶- تصویب‌نامه در مورد ضوابط واگذاری اراضی ملی شده به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و مؤسسات عام‌المنفعه (مصوب ۱۳۵۶/۲/۵ هیأت وزیران) ۱۷۲
- ۳۷- قانون تثبیت نسبی بهای زمین و جلوگیری از افزایش نامتناسب آن (مصوب فروردین ۱۳۵۷) ۱۷۳
- ۳۸- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن (مصوب ۱۳۵۸/۴/۵) ۱۷۳
- ۳۹- آیین‌نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن (مصوب ۱۳۵۸/۵/۲۲) ۱۷۴
- ۴۰- اساسنامه سازمان عمران اراضی شهری استان (مصوب ۱۳۵۸/۷/۱۹ شورای انقلاب) ۱۷۶
- ۴۱- لایحه قانونی راجع به تعیین هیأت پنج نفری جهت انجام وظایف سازمان‌های عمران اراضی شهری استان‌ها (مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۰) ۱۷۷
- ۴۲- لایحه قانونی راجع به اصلاح ماده ۸ اساسنامه سازمان عمران اراضی شهری استان و الحاق یک تبصره به ماده مزبور (مصوب ۱۳۵۹/۲/۱۷ شورای انقلاب) ۱۷۷
- ۴۳- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت (مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب) ۱۷۸
- ۴۴- لایحه قانون راجع به تأیید واگذاری‌های انجام‌شده وسیله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱) ۱۸۷
- ۴۵- لایحه قانونی انتظامی مطالبات اشخاص از بابت اراضی موات شهری (مصوب ۱۳۵۸/۷/۱۸ شورای انقلاب) ۱۸۷
- ۴۶- مصوبه قبول وکالت‌نامه رسمی در ارتباط با قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری (مصوب ۱۳۵۸/۱۰/۱۲ شورای انقلاب) ۱۸۸
- ۴۷- لایحه قانونی راجع به تفکیک و افراز اراضی مورد تصرف سازمان‌های عمران اراضی شهری استان‌های کشور (مصوب ۱۳۵۹/۱۰/۲۹) ۱۸۸
- ۴۸- لایحه قانونی راجع به جلوگیری از تصرف و تملک اراضی متعلق به دولت موضوع قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری (مصوب ۱۳۵۹/۲/۶) ۱۸۸

- ۴۹- طرح قانون اراضی شهری (مصوب ۱۳۶۰/۵/۱۸ مجلس شورای اسلامی)..... ۱۸۹
- ۵۰- قانون اراضی شهری (مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ مجلس شورای اسلامی)..... ۱۹۲
- ۵۱- آیین‌نامه اجرایی قانون اراضی شهری (مصوب ۱۳۶۱/۳/۳۰ هیأت وزیران)..... ۱۹۵
- ۵۲- قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۷ مجلس شورای اسلامی)..... ۱۹۸
- ۵۳- قانون تعاریف محدوده حریم، شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۳)..... ۲۹۳
- ۵۴- قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع (مصوب ۱۳۴۶)..... ۳۰۷
- ۵۵- قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها و مراتع (مصوب ۲۷ شهریور ۱۳۶۷ روزنامه رسمی شماره ۱۲۷۰۹ مورخ ۱۳۶۷/۷/۲۳)..... ۳۰۸
- ۵۶- آیین‌نامه اصلاحی آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف اراضی اختلاف موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها و مراتع کشور (مصوب ۱۳۶۷/۶/۲۷)..... ۳۳۰
- ۵۷- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹)..... ۳۳۱
- ۵۸- ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین املاک در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۷۱/۶/۱۶)..... ۳۳۶
- ۵۹- قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸)..... ۳۳۶
- ۶۰- قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها (مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام)..... ۳۴۰
- ۶۱- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ با اصلاحات مجلس شورای اسلامی ایران)..... ۳۴۹
- ۶۲- قانون کشت موقت، قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است (مصوب ۱۳۶۵/۸/۸)..... ۴۴۴
- ۶۳- ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها (مصوب پل‌سه مورخ ۱۳۶۸/۳/۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)..... ۴۵۹
- ۶۴- اساسنامه شرکت سهامی تأسیسات ساختمان (مصوب ۱۳۵۲ کمیسیون‌های دارائی و استقرا و آبادانی و مسکن مجلس سنا و مجلس شورای ملی)..... ۴۶۰
- ۶۵- اساسنامه مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن (مصوب ۱۳۵۶/۶/۳)..... ۴۶۱
- ۶۶- اساسنامه سازمان مجری ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی (مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۳ هیأت وزیران)..... ۴۶۲
- ۶۷- اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن (مصوب ۱۳۷۵/۵/۲۷)..... ۴۶۳
- ۶۸- اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (مصوب ۱۳۶۶/۹/۱۷ مجلس شورای اسلامی)..... ۴۶۵
- ۶۹- تصویب‌نامه آیین‌نامه اجرایی تشکیل کمیسیون تغییر کاربری اراضی در طرح‌های هادی (مصوب پل‌سه مورخ ۱۳۷۱/۱۲/۸ شورای مرکزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی)..... ۴۶۶
- ۷۰- آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید (مصوب ۱۳۷۱/۵/۲۵ هیأت وزیران)..... ۴۶۷
- ۷۱- قانون ایجاد شهرهای جدید (مصوب ۱۳۸۰/۱۰/۱۶ روزنامه رسمی شماره ۱۶۵۸۶ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۱۳)..... ۴۶۸
- ۷۲- آیین‌نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید (مصوب پل‌سه مورخ ۱۳۸۷/۵/۱۵ هیأت وزیران)..... ۴۷۲
- ۷۳- قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه (مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۳)..... ۴۸۰
- ۷۴- قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه (مصوب ۲۵ بهمن ۱۳۷۱)..... ۴۸۳
- ۷۵- لایحه قانونی حمایت از پیش خریداران واحدهای مسکونی (مصوب پل‌سه مورخ ۱۳۵۸/۱۰/۱۷ شورای انقلاب)..... ۴۸۷

- ۷۶- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۱/۵/۶) ۴۸۹
- ۷۷- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۱/۵/۶) ۴۹۰
- ۷۸- آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۳/۳/۶ هیأت وزیران) ۴۹۳
- ۷۹- لایحه قانون اصلاح قانون واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۵۹/۱/۲۶ شورای انقلاب) ۴۹۴
- ۸۰- آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱ شورای انقلاب) ۴۹۸
- ۸۱- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی (مصوب ۱۳۸۳/۱/۲۵) ۵۰۱
- ۸۲- قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرا برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (مصوب ۱۳۵۸) ۵۰۳
- ۸۳- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی (مصوب ۱۳۹۰) ۵۰۴
- ۸۴- آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی (مصوب ۱۳۹۱/۴/۲۵) ۵۰۹
- ۸۵- اصلاح مواد ۱۷ و ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی (مصوب ۱۳۹۱/۷/۱۶) ۵۱۶
- ۸۶- قانون پیش فروش ساختمان (مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲) ۵۱۷
- ۸۷- آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان (مصوب ۱۳۹۳/۱۰/۲۹ هیأت وزیران) ۵۲۲
- ۸۸- ضوابط و مقررات مربوط به دستورالعمل رفع تداخلات ناشی از اجرای مقررات موازی سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور و سازمان امور اراضی کشور ۵۲۶
- ۸۹- از قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی (مصوب ۱۳۸۹/۳/۲۳ مجلس شورای اسلامی) ۵۶۱
- ۹۰- اصلاح مواد ۸ و ۱۱ آیین‌نامه عمران اراضی (مصوب ۱۳۸۸/۵/۱۸) ۵۷۱
- ۹۱- ضوابط تعیین تکلیف و نحوه تقویم اراضی و بهره مالکانه اراضی بایر و موات اصلاحات ارضی (مصوب ۱۳۹۰/۷/۲۴) ۵۷۳
- ۹۲- مصوب هیأت وزیران (مورخ ۱۳۹۲/۵/۶) ۵۷۷
- ۹۳- دستورالعمل رفع تداخلات اراضی ۵۷۷
- ۹۴- نظام اجرایی رفع تداخلات مربوط به قوانین و مقررات موازی در وزارت جهاد کشاورزی ۵۸۳
- ۹۵- اسناد مرتبط ۶۲۱
- منابع ۶۵۹

از دیرباز تصرف زمین دیگران و بالطبع توسعه قلمرو توسط حکمرانان عامل و انگیزه اساسی تجاوزات و جنگ‌های تاریخی بوده است و در همین راستا دفاع از ملک و وطن خویش جزو آرمان‌های ارزشمند و والای بشری تلقی شده است چه بسیار افرادی که در راه دفاع از وطن و بوم خویش جان خویشان را نثار کرده‌اند.

جانبازی در راه دفاع از وطن از آن چنان ارزشی برخوردار است که در تمامی ادیان و مذاهب الهی به بالاترین وجهی تحت عنوان «شهادت» از آن یاد شده است و خداوند نیز بهترین پاداش‌ها را در روز جزا به شهدا- کسانی که در راه وطن خویش جانبازی کرده‌اند- وعده داده است.

در سطح و معیاری کوچک‌تر دفاع از ملک و زمین نیز همین‌گونه است. بدین سخن که بیشترین تنازعات فردی و قبیله‌ای در اعصار پیشین و کنونی ناشی از اختلافات راجع به زمین و املاک بوده است.

این تنازعات از آن زمان که بشر با واژگانی بنام «قدرت» و «قلمرو» آشنا گردید وجود داشته و باتوجه به زیاده‌خواهی که از خصایص بشری است هنوز ادامه دارد. از این‌رو از همان آغاز تشکیل جوامع بشری دولت‌ها و حکومت‌ها برای فرونشاندن چنین تنازعات و اختلافاتی به تنظیم ضوابطی که عمدتاً بر پایه مبانی اخلاقی و عرف بستنیده جامعه خویش بوده، روی آوردند. با نگاهی تاریخی و واقع‌بینانه به تاریخ قانون و قانون‌نویسی در جوامع بشری، قوانین راجع به زمین و املاک را جزو نخستین قوانین بشری درمی‌یابیم این امر نیز درخصوص ایران صدق می‌کند. (قانون تشکیل بلدیة سال ۱۲۸۶ هـ.ش).

در ایران، کثرت و تعدد قوانین راجع به زمین و املاک آن چنان است که به جرئت می‌توان گفت بیش از دوسوم قوانین و مقررات و آیین‌نامه‌ها در پی حل اختلافات راجع به زمین و املاک می‌باشد؛ اما باین حال دعاوی و اختلافات و نابسامانی‌های حقوقی راجع به زمین و املاک همچنان روایت گزیده اما تلخ و گزنده هر کوی و برزن می‌باشد. از کودک نه‌ساله‌ای که مصادره به‌ناحق ملک پدری خویش را - طبق قانونی که تنها ۲۴ ساعت اجرا گردید - به‌عنوان خاطره‌ای تلخ در حافظه خویش مضبوط نگه‌داشته تا سال‌خورده‌ای که از زحمات جان‌فروشی خود در طول شصت سال عمر بر روی تکه زمینی می‌گوید که پس از شصت سال و در زمانی که امید داشت سرمایه‌ای برای دوران این‌چنین خود و یادگاری برای اخلاف خویش باشد، مشمول قوانینی دارای پیشوندهای از قبیل «ملی شدن...»، «حفظ و حمایت از...»، «حفظ حریم...»، «ملی کردن...» گردید. آیا بی‌قانونی در چنین وضعیتی از وضع قانون بد بهتر نیست؟ علت چنین نابسامانی‌های حقوقی درخصوص زمین و املاک در ایران چیست؟

خط و خطا در چنین نابسامانی‌ها را به گذشتگان رجوع دادن، کاری عبث و بیهوده و بسان آب در

هاون کوفتن است. در پی علل، پرسش منصفانه آن است که در پی اصلاح و خطای گذشتگان - اگر وجود داشته است - و در راستای تحقق عدالت و انصاف در امور راجع به زمین و املاک ما چه کرده‌ایم؟

۱- پس از رخ دادن هر انقلابی وضع و تدوین قوانین ناشی از «شور و احساسات افرایمی انقلابیون» نه تنها ناعدالتی رژیم گذشته را رفع نمی‌کند بلکه این ناعدالتی را دوچندان می‌کند به طوری که عطای قانون‌گذاری انقلابیون را به لقای تحقق عدالت بخشیدن را می‌بایستی به عنوان آموزه تاریخی بپذیریم.

به جرأت می‌توان گفت: بعد از تحقق انقلاب اسلامی ۱۳۵۷، وضع قوانین به وسیله شورای انقلاب نیز از این امر مستثنا نبود قوانین توسط یک نفر تنظیم و بعد از قرائت مقدمه متن قانونی، به وسیله دیگر اعضای شورای انقلاب امضاء می‌گردید. به طوری که در مدتی که شورای انقلاب عهده‌دار امور بود متجاوز از (۱۰۷۰) فقره لایحه قانونی، (۵۰۷) فقره تصویب‌نامه، (۷۶) فقره آیین‌نامه و (۳۱) فقره اساسنامه به تصویب رسید. به همین خاطر تعجب‌آور نخواهد بود که پس از گذشت ۲۰ روز از تصویب قانونی، قانونی دیگر وضع می‌گردید که قانون ۲۰ روز پیش را اصلاح و یا حتی الغاء می‌نمود! بدین نحو که در روند تدوین قوانین راجع به را توسط شورای اراضی انقلاب، با اعتراض عده‌ای که منافع خود را از دست داده بودند قانون رژیم گذشته بدون هیچ گونه کارشناسی منسوخ و سپس قانونی دیگر وضع و با اعتراض عده‌ای دیگر، قانونی دیگر وضع یا اصلاحاتی بر قانون پیشین وارد و یا نسخ آن اعلام می‌گردید.

۲- تشتت و کثرت قوانین و مقررات مربوط به اراضی و در این اواخر مصوبه‌های مربوط به شهرسازی و نامشخص بودن وضعیت تصویب قوانین و عدم تنقیح قوانین خود از موجبات نابسامانی در اجرای قوانین می‌باشد.

۳- از عوامل دیگر نابسامانی وضعیت حقوقی اراضی تعدد مراجع ذیصلاح در تدوین و تنظیم ضوابط و مقررات امور می‌باشد که این مراجع را می‌توان از سازمان ثبت اسناد و املاک تا شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، سازمان زمین و مسکن و شهرداری‌ها، برشمرد که اکثر مصوبات این گونه مراجع نه تنها در جهت تبعیت از قانون مادر نبوده است بلکه خود نوای تازه را ساز کرده‌اند.

۴- بسیاری از مصوبات مراجع اداری (وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان شورای عالی شهرسازی و معماری) به علت مخالفت با قانون اساسی و یا سایر اصول و مقررات دیگر، توسط مرجع عالی نظارتی اداری (دیوان عدالت اداری) ابطال گردیده است. با این وجود اکثر سازمان‌های اجرائی هنوز به بخشنامه‌های پیشین و ابطال شده - به لحاظ عدم آگاهی به ابطال آنها - کمافی السابق عمل می‌کنند.

۵- بعد از انقلاب اسلامی (۱۳۵۷)، با مدنظر قرار دادن نظرات فقهای پیشین، زمین به عنوان منابع و به کلام فقها جزو «نفال» محسوب می‌گردد.

بنابراین زمین در وهله نخست در اختیار «سازمان‌های دولتی» و به تعبیر فقهای پیشین «حکومت اسلامی» می‌بایستی قرار گیرد و هر کس می‌بایستی مالک محدوده زمینی باشد که قانون تعیین کرده است حتی اگر متصرف در آن کشت و کاری انجام داده و یا ساختمانی بنا نموده باشد. شرایطی نیز در خصوص محدوده مالکیت قانونی وضع گردید، از آنجائی که مفسر و مجری چنین قوانین تحدیدکننده‌ای، سازمان‌های وابسته به دولت تعیین شده بودند بالطبع و برحسب وظیفه‌شناسی، تفسیر و اجرای قوانین و مقررات تحدیدکننده مالکیت، به‌صورتی یک‌سویه و تنها بر مبنای منافع و مصالح دولت صورت گرفته است که این خود بسیاری از ناعدالتی‌ها را در جامعه فراهم گردیده است.

۶- گفتار بند فوق‌الذکر خالی از دلیل نیست زیرا از بدو تشکیل شورای انقلاب تا پایان سال ۱۳۷۰ اکثریت قریب به اتفاق قوانینی که وضع شده است تنها بر مبنای گسترش قلمرو املاک دولتی بوده است. بنابراین جز در موارد نادر و قلیلی، قوه مقننه (مجلس شورای اسلامی) و در کنار آن قوای دیگر (مجریه و قضائیه) به مباحث اراضی به‌عنوان یک معضل اجتماعی نگاه نکرده تا در پی رفع نایسانمانی‌های آن برآیند بلکه این گمان تقویت می‌شود که شاید قوه مقننه در پی اجرای این نظر بوده است که هر چه زمین و ملک کمتر در دست مردم باشد بالطبع دعاوی و تنازعات احتمالی راجع به زمین و املاک کمتر می‌شود!

بنابراین این گفته را می‌بایستی به‌عنوان یک واقعیت اجتماعی در حال با این تفصیل و چنین دیدگاه‌های در کشور ما همچنان به‌عنوان یک معضل اجتماعی به‌صورت مختلف پایدار خواهد ماند! تا شاید معارفی که در این خصوص در اندیشه مراجع تصمیم‌گیرنده بنشاده است به‌یکباره فرو ریزد و مراجع تصمیم‌گیرنده و قانون‌گذار از ابتدا و با نگرشی نو به این مسئله - اراضی - و صرفاً به‌عنوان یک معضل اجتماعی نظر بیفکند.

همان‌طوری که پیش‌تر یادآور شدیم در خصوص اراضی هرساله بر حجم قوانین مرتبط بر آن افزوده است می‌شود که خود نیازمند تفسیر و بررسی‌های دقیق می‌باشد امری که می‌بایستی توأمان هم‌شان تصویب قانون در زمان (تفسیر تاریخی) و هم اجرای قانون در زمان فعلی را در برگیرد.

در کتاب «قوانین و مقررات اراضی در نظم حقوقی کنونی»^۱ این‌گونه تفسیر صورت پذیرفته است و به تفسیر «هر ماده قانونی» پرداخته شده است. تحقیقات اینجانب در زمینه حقوق اراضی در پی ارائه شاخه مطالعاتی مستقل در حقوق تحت عنوان «حقوق اراضی» می‌باشد زیرا معتقدیم حجم

^۱ قوانین و مقررات اراضی در نظم حقوقی کنونی، علیرضا میرزایی، انتشارات بهنامی، چاپ اول ۱۳۹۰. پیش‌تر کتاب «تملك اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها» از همین نگارنده به چاپ رسیده بود.

عظیم قوانین اراضی نیازمند مطالعات و پژوهش‌های جدی و مستقل می‌باشد از این رو در دانشکده‌های حقوق ایجاد شاخه مطالعاتی و تحقیقاتی «حقوق اراضی» از ضروریات امر می‌باشد امری که متأسفانه تاکنون محقق نشده است.

این کتاب - مروری بر قوانین و مقررات اراضی در ایران است و در واقع مقدمه‌ای بر مباحث حقوق اراضی است که در مجلدات دیگر مطرح خواهد شد، می‌باشد.

در این کتاب به‌طور اجمالی به تاریخچه قوانین و مقررات اراضی، قابلیت اجرا یا منسوخ بودن آنها و نکات قابل توجه و کاربردی در این قوانین پرداخته شده است. مباحثی که در مجلدات دیگر به‌طور مبسوط به آن پرداخته شده است.

امید آن دارم که این کتاب و مجلدات مرتبط با آن بتواند رهگشای مسائل حقوق اراضی باشد و مورد نقد و نظر رجال عدلیه و محققان قرار گیرد.

علیرضا میرزایی

Alirezamirzaei.jurist@gmail.com