

حقوق اراضی و املاک

تألیف:

دکتر محمد حسن امام وردی

عضو هیأت علمی دانشگاه بین المللی امام رضا (ع)

www.ketab.ir



مجمع علمی و فرهنگی مجد

سرشناسه	: امام‌وردی، محمدحسن، ۱۳۶۰-
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق اراضی و املاک / تألیف محمدحسن امام‌وردی.
مشخصات نشر	: تهران: مجد، ۱۴۰۱.
مشخصات ظاهری	: ۳۳۵ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۵-۸۱۰-۸
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: اراضی ملی -- ایران Public lands -- Iran اصلاحات ارضی -- قوانین و مقررات -- ایران Land reform -- Law and legislation -- Iran اراضی ملی (فقه) (Public lands (Islamic law کاربری زمین‌های شهری -- قوانین و مقررات -- ایران City planning and redevelopment law -- Iran زمین‌داری -- مالکیت دولتی -- قوانین و مقررات -- ایران Land, Nationalization of -- Law and legislation -- Iran زمین‌داری -- قوانین و مقررات -- ایران Land tenure -- Law and legislation -- Iran

هرگونه تکثیر کامل یا قسمتی از کتاب بدون اجازه پدیدآورنده یا ناشر، خلاف قانون، شرع و اخلاق است.

تأورد تخلف را به دفتر مرکزی «مجد» گزارش فرمایید.

دفتر مرکزی مجد:

تهران، میدان انقلاب، تقاطع خیابان منیری جاوید و شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۷

تلفن و دورنگار: ۶۶۴۵۰۳۴ - ۶۶۴۱۲۰۷۸ - ۶۶۹۶۳۳۸۶

فروشگاه: تقاطع خیابان منیری جاوید و شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۹

تلفن: ۶۶۴۸۶۸۷۴ - ۶۶۵۰۹۴۲۲

www.majdpub.ir

E- mail: info@majdpub.ir

صفحه رسمی انتشارات مجد در اینستاگرام: [majdlaw](https://www.instagram.com/majdlaw)

کانال رسمی انتشارات مجد در تلگرام: [@majdlaw](https://www.t.me/majdlaw)

حقوق اراضی و املاک

دکتر محمدحسن امام‌وردی

انتشارات مجد

۱۴۰۱

۵۰۰ نسخه

ISBN: 978 - 622- 225- 810- 8

۹۷۸ - ۶۲۲ - ۲۲۵ - ۸۱۰ - ۸

تألیف:

ناشر:

چاپ نخست:

تعداد:

شابک:

حق چاپ محفوظ و منحصر «مجد» است.

فهرست مطالب

۱۳.....	دیباچه.....
۱۵.....	بخش نخست: اراضی طبیعی.....
۱۹.....	فصل یکم: اراضی منابع طبیعی.....
۱۹.....	گفتار نخست: شناخت اراضی منابع طبیعی.....
۲۰.....	مبحث یکم: مناطق جنگلی.....
۲۴.....	مبحث دوم: مراتع.....
۲۶.....	گفتار دوم: احکام منابع طبیعی.....
۲۶.....	مبحث نخست: ملی شدن.....
۲۷.....	مبحث دوم: مستثنیات.....
۳۰.....	گفتار سوم: تشخیص منابع طبیعی.....
۳۱.....	مبحث یکم: صدور برگ تشخیص.....
۳۵.....	مبحث دوم: صدور سند مالکیت (اعمال ماده ۱۳ و ۳۹).....
۳۷.....	گفتار چهارم: اعتراض به تشخیص ادارات منابع طبیعی.....
۴۴.....	گفتار پنجم: اراضی محیط زیست.....
۴۵.....	مبحث یکم: مناطق چهارگانه.....
۴۶.....	مبحث دوم: احکام مناطق چهارگانه.....
۴۸.....	مبحث سوم: سند مالکیت مناطق چهارگانه.....
۵۲.....	فصل دوم: اراضی موات.....
۵۲.....	گفتار نخست: اراضی موات اصلی.....
۵۴.....	مبحث یکم: اراضی موات شهری.....
۵۴.....	بند نخست: حکم ملی شدن اراضی موات.....
۵۷.....	بند دوم: تشخیص موات بودن اراضی شهری.....
۵۹.....	بند سوم: اعتراض به تشخیص موات بودن.....
۶۲.....	مبحث دوم: اراضی موات غیرشهری.....
۶۲.....	بند نخست: حکم ملی شدن.....
۶۴.....	بند دوم: تشخیص اراضی موات غیرشهری.....
۶۵.....	بند سوم: اعتراض به تشخیص هیأت هفت نفره.....
۶۶.....	بند چهارم: تداخل اراضی منابع طبیعی و موات.....
۷۱.....	گفتار دوم: اراضی بایر.....

۷۲.....	مبحث یکم: اراضی بایر شهری.....
۷۳.....	مبحث دوم: اراضی بایر غیرشهری.....
۷۷.....	فصل سوم: اراضی آبی.....
۷۸.....	گفتار نخست: اراضی بستر.....
۷۸.....	مبحث یکم: ماهیت‌شناسی.....
۷۸.....	بند نخست: تعریف بستر.....
۸۰.....	بند دوم: مصادیق بستر.....
۸۲.....	بند سوم: انواع بستر.....
۸۴.....	مبحث دوم: احکام بستر.....
۸۴.....	بند یکم: مالکیت بستر.....
۹۳.....	بند دوم: تعیین بستر.....
۹۴.....	بند سوم: اعتراض به حدود بستر.....
۱۰۲.....	گفتار دوم: اراضی مستحدث.....
۱۰۲.....	مبحث یکم: شناخت اراضی مستحدث.....
۱۰۲.....	بند نخست: تعریف.....
۱۰۴.....	بند دوم: مصادیق اراضی مستحدث.....
۱۰۵.....	مبحث دوم: حکم اراضی مستحدث.....
۱۰۷.....	گفتار سوم: اراضی ساحلی.....
۱۰۸.....	مبحث نخست: شناخت اراضی ساحلی.....
۱۰۹.....	مبحث دوم: حکم اراضی ساحلی.....
۱۰۹.....	بند یکم: دریای عمان، خلیج فارس و دریاچه ارومیه.....
۱۱۲.....	بند دوم: دریاچه خزر.....
۱۱۲.....	فشرده فصل سوم.....
۱۱۷.....	بخش دوم: اراضی اختصاصی.....
۱۱۸.....	فصل یکم: اراضی اصلاحات ارضی.....
۱۱۸.....	گفتار یکم: اصلاحات ارضی.....
۱۲۰.....	مبحث یکم: مرحله نخست اصلاحات ارضی.....
۱۲۰.....	بند نخست: اراض مشمول.....
۱۲۱.....	بند دوم: کشاورزان مشمول.....
۱۲۲.....	مبحث دوم: مرحله دوم اصلاحات ارضی.....
۱۲۴.....	مبحث سوم: مرحله سوم اصلاحات ارضی.....
۱۲۵.....	بند یکم: تقسیم اراضی.....

۱۲۶	بند دوم: اراضی
۱۲۹	بند سوم: باغات
۱۳۰	مبحث چهارم: پایان اصلاحات ارضی
۱۳۲	گفتار دوم: اصلاحات ارضی دوم
۱۳۲	مبحث یکم: مرحله نخست
۱۳۳	بند یکم: اراضی مشمول
۱۳۵	بند دوم: واگذاری اراضی
۱۳۶	مبحث دوم: مرحله دوم
۱۴۰	فصل دوم: اراضی وقفی
۱۴۰	گفتار یکم: اراضی وقفی و اراضی طبیعی
۱۴۰	مبحث نخست: اراضی وقفی و اراضی منابع طبیعی
۱۴۱	بند یکم: تاریخ احیاء
۱۴۴	بند دوم: حریم اراضی موقوفه
۱۴۶	بند سوم: مراجع حل اختلاف میان دو سازمان
۱۴۸	مبحث دوم: اراضی وقفی و اراضی موات
۱۴۹	بند یکم: نخستین قانون
۱۴۹	بند دوم: دومین قانون
۱۵۱	بند سوم: سومین قانون
۱۵۲	مبحث سوم: اراضی وقفی و اراضی بایر
۱۵۴	گفتار دوم: اراضی وقفی و اصلاحات ارضی
۱۵۴	مبحث یکم: اصلاحات ارضی نخست
۱۵۴	بند یکم: مراحل اصلاحات ارضی
۱۵۵	بند دوم: ابطال اصلاحات ارضی در مورد موقوفات
۱۵۷	بند سوم: اجرای ابطال اصلاحات ارضی
۱۵۹	مبحث دوم: اصلاحات ارضی دوم
۱۶۰	گفتار سوم: واگذاری اراضی وقفی
۱۶۰	مبحث یکم: تبدیل به احسن
۱۶۳	مبحث دوم: اجاره اراضی وقفی
۱۶۳	بند یکم: اراضی مشمول اصلاحات ارضی
۱۶۵	بند دوم: واگذاری حق تملک اعیان
۱۷۰	بند سوم: اجاره عادی اراضی و املاک وقفی
۱۷۴	فصل سوم: بنیان‌های استفاده از اراضی
۱۷۵	گفتار یکم: اراضی شهری

۱۷۵	مبحث یکم: ضوابط کاربری
۱۷۶	بند نخست: تعیین کاربری
۱۷۷	بند دوم: تغییر کاربری
۱۷۹	مبحث دوم: ضوابط ساخت
۱۷۹	بند یکم: مجوزهای ساخت
۱۸۰	بند دوم: ضوابط احداث ساختمان
۱۸۱	بند سوم: نظارت بر ضوابط ساخت
۱۸۲	بند چهارم: نقض ضوابط ساخت
۱۸۴	مبحث سوم: اراضی باغی شهری
۱۸۵	بند یکم: تشخیص باغ
۱۸۶	بند دوم: حفظ کاربری
۱۸۶	بند سوم: تفکیک و افراز باغهای شهری
۱۸۷	بند چهارم: سطح اشغال ساختمان
۱۸۸	گفتار دوم: اراضی روستایی
۱۸۸	مبحث یکم: کاربری
۱۹۰	مبحث دوم: ضوابط ساخت
۱۹۰	بند یکم: مجوزهای ساخت
۱۹۱	بند دوم: ضوابط ساخت
۱۹۲	بند سوم: نظارت بر ساخت
۱۹۲	بند چهارم: تخلفات ساختمانی
۱۹۳	گفتار سوم: اراضی غیرشهری - غیرروستایی
۱۹۳	مبحث یکم: کاربری
۱۹۶	مبحث دوم: تغییر کاربری
۱۹۷	بند یکم: تغییر قانونی کاربری
۱۹۸	بند دوم: تغییر غیرقانونی کاربری
۱۹۹	مبحث سوم: ضوابط ساخت
۲۰۱	مبحث چهارم: تخلف احداث بنا
۲۰۲	گفتار چهارم: اراضی شهرکها
۲۰۳	مبحث یکم: شهرک غیرصنعتی
۲۰۳	بند یکم: کاربری
۲۰۴	بند دوم: صدور پروانه
۲۰۵	بند سوم: ضوابط ساخت
۲۰۵	بند چهارم: نظارت بر ساخت

۲۰۶	بند پنجم: تخلفات ساختمانی
۲۰۷	مبحث دوم: شهرک صنعتی
۲۰۸	بند یکم: کاربری
۲۰۸	بند دوم: مجوزهای ساخت
۲۰۸	بند سوم: ضوابط ساخت
۲۱۰	بند چهارم: تخلفات ساختمانی
۲۱۱	گفتار پنجم: اراضی مناطق آزاد و ویژه
۲۱۱	مبحث یکم: مناطق آزاد تجاری - صنعتی
۲۱۲	مبحث دوم: مناطق ویژه اقتصادی
۲۱۷	فصل چهارم: تملک اراضی
۲۱۸	گفتار نخست: تملک بلاعوض
۲۱۸	مبحث یکم: تفکیک و افراز
۲۲۰	مبحث دوم: ورود به حوزه شهری
۲۲۱	گفتار دوم: تملک معوض
۲۲۱	مبحث نخست: طرح‌های جاری
۲۲۲	بند یکم: اراضی شهری
۲۲۳	بند دوم: جاده‌ها و خطوط انتقال
۲۲۶	بند سوم: میراث فرهنگی
۲۲۷	مبحث دوم: طرح‌های آبی
۲۳۱	بخش سوم: اراضی حریم
۲۳۴	فصل یکم: حریم‌شناسی
۲۳۴	گفتار نخست: معناشناسی حریم
۲۳۴	مبحث یکم: معناشناسی عمومی
۲۳۵	مبحث دوم: معناشناسی حقوقی
۲۳۵	بند یکم: اراضی حریم
۲۳۶	بند دوم: حریم خصوصی
۲۳۹	گفتار دوم: ماهیت‌شناسی حریم
۲۳۹	مبحث یکم: ماهیت حق بر حریم
۲۳۹	بند یکم: ابهام در دیدگاه‌ها
۲۴۰	بند دوم: تحلیل دیدگاه‌ها
۲۴۳	مبحث دوم: ماهیت حریم
۲۴۳	بند یکم: اراضی

۲۴۵	بند دوم: پیرامون مال دیگر
۲۴۶	بند سوم: کمال ارتفاع
۲۴۹	گفتار سوم: مقدارشناسی حریم
۲۴۹	مبحث یکم: عوامل مؤثر
۲۵۰	بند یکم: طبیعت مال (عرف خاص)
۲۵۰	بند دوم: شرائط زمانی و مکانی (عرف عام)
۲۵۱	مبحث دوم: شیوه قانون گذاری
۲۵۲	مبحث سوم: دیدگاه ها
۲۵۲	بند یکم: مطالعه فقهی
۲۵۳	بند دوم: مطالعه حقوقی
۲۵۶	فصل دوم: گونه های حریم
۲۵۶	گفتار یکم: حریم ملکی
۲۵۶	مبحث نخست: حق مالکیت بر حریم
۲۵۶	بند یکم: مطالعه فقهی
۲۵۷	بند دوم: مطالعه حقوقی
۲۶۰	مبحث دوم: منشاء حریم ملکی
۲۶۲	گفتار دوم: حریم ارتفاعی
۲۶۳	مبحث یکم: حق ارتفاع در حریم
۲۶۳	بند یکم: مطالعه فقهی
۲۶۴	بند دوم: مطالعه حقوقی
۲۶۷	مبحث دوم: منشاء حریم ارتفاعی
۲۶۸	بند یکم: حریم ارتفاعی مثبت
۲۶۹	بند دوم: حریم ارتفاعی منفی
۲۷۴	فصل سوم: مقررات ناظر بر اراضی حریم
۲۷۴	گفتار نخست: حریم راه ها
۲۷۵	مبحث نخست: حریم راه های روستایی
۲۷۷	مبحث دوم: حریم راه های برون شهری
۲۷۷	بند یکم: حریم ملکی راه های برون شهری
۲۷۹	بند دوم: حریم ارتفاعی راه های برون شهری
۲۸۳	گفتار دوم: حریم خطوط انتقال
۲۸۳	مبحث نخست: حریم خطوط انتقال گاز
۲۸۵	مبحث دوم: حریم خطوط انتقال نفت
۲۸۷	مبحث سوم: حریم خطوط انتقال برق

دبیاجه

مقررات ناظر بر اراضی و املاک در حجم گسترده و با تنوع بسیار، در حقوق ایران پیش‌بینی شده است. بخشی از این گستردگی و پراکندگی ناشی از این موضوع است که قانونگذار گاه و بر پایه نیاز مقرراتی را وضع کرده است. برای نمونه در دهه چهل شمسی قرن حاضر، مقرراتی در زمینه اراضی منابع طبیعی و سپس اراضی آبی که هر دو زیرشاخه اراضی موات مندرج در قانون مدنی بوده، وضع کرده است. در دهه شصت نیز اراضی موات، قوانین خاص یافته‌اند. علت دیگر، نیاز به تکامل قوانین است. در این راستا، قانونگذار گاه بنیان قانون نخست را برهم ریخته و قانون جدیدی وضع می‌نماید. گاه نیز خلاء قوانین پیشین را با قانون جدید جبران می‌کنند یکی از دلائل نیز نگاه غیرعلمی و نادقیق به موضوع اراضی بوده است. به گونه‌ای که در یک موضوع همسان، قوانین متعدد و موازی وضع شده که گاه نیز موجب تداخل احکام قانونی را فراهم آورده و قانونگذار در ادامه ناچار شده برای رفع تداخلات، تدابیری را اندیشیده و مقرراتی را وضع نماید. اما مهمترین دلیل، گوناگونی اراضی و نیاز به احکام ویژه برای هر گروه است که باعث شده قوانین نیز به همان سان، گوناگون گردند.

با این همه، شاید در گذشته، آفرینش قوانین فراگیر، دشوار جلوه می‌کرد؛ اما امروزه دیگر توجیه‌پذیر نیست. برای نمونه، می‌توان برای عنوان «اراضی طبیعی» یک قانون داشت که اقسام این اراضی از قبیل اراضی منابع طبیعی، اراضی محیط زیست، اراضی موات، اراضی بایر، اراضی آبی را در ذیل آن مطرح کرد. این امر نه تنها حجم مقررات را کاهش می‌دهد و آموزش آن را نیز در زمانی کوتاه‌تر فراهم می‌نماید بلکه از تداخل احکام قانونی و تضاد آن‌ها نیز پیش‌گیری می‌نماید. بدین منظور، در اینجا کوشش می‌شود در پایان هر بخش گزاره‌هایی که حاوی کلیات اصول و ضوابط حاکم بر اراضی و املاک می‌باشد، جهت اصلاح قانون مدنی یا سایر قوانین پیشنهاد گردد تا گام‌های نخست در راستای برپایی قوانین فراگیر برداشته شود.

در دانش حقوق نیز به رغم اینکه حجم مقررات اراضی، بسیار بیشتر از برخی شاخه‌های حقوق است که عنوانی مستقل و گرایشی خاص را برای خود رقم زده‌اند. با این همه، نه تنها گرایشی از حقوق بدان اختصاص نیافته است؛ بلکه، در دوره کارشناسی نیز عنوانی، ویژه آن نشده است. تنها می‌توان گفت که بخش کوچکی از حقوق مدنی ۲ بدان می‌پردازد. که با توجه به حجم مباحث عنوان یادشده، به طور معمول، زمان چندانی برای طرح مباحث اراضی و املاک باقی نمی‌ماند. بدین‌سان دانش‌آموختگان حقوق حتی در مقاطع بالاتر نیز آشنایی کمی به مباحث حقوق اراضی و املاک دارند. در واقع، خود باید کمر همت بسته و آگاهی خود در این زمینه را پدید آورند یا افزایش دهند. هر چند، به تازگی، در برخی گرایش‌های حقوق، مانند حقوق ثبت اسناد و املاک، ۲ واحد به حقوق اراضی و املاک اختصاص یافته است. این رویکرد باید گسترش یابد و به ویژه در دوره کارشناسی دست‌کم دو واحد درسی ویژه حقوق اراضی گردد. در ادامه نیز گرایش حقوق اراضی و املاک پدید آید.

از آنجا که تنوع قوانین در حوزه اراضی باعث تنوع و تعدد کتاب‌های نوشته شده در حوزه اراضی شده و فراگیری حقوق اراضی را دشوار نموده است، این کتاب با هدف جبران این خلاء، به صورت آموزشی و فراگیر در حوزه حقوق اراضی تدوین گشته با این امید که مفید حال قضات، وکلاء، کارشناسان حقوقی و دانشجویان قرار گیرد.

باری به هر جهت، «اراضی طبیعی» که مقررات زیادی را به خود اختصاص داده‌اند، در بخش نخست این کتاب مطالعه می‌شوند. در برابر اراضی طبیعی، از جمله، «اراضی خصوصی» قرار می‌گیرند که مقرراتی ناظر بر خود داشته و در بخش دوم کتاب، به این گروه از اراضی پرداخته می‌شود. در نهایت، در بخش سوم، اراضی حریم که پیرو اراضی دیگر به ویژه اراضی عمومی هستند مطرح می‌شود.