

بسم الله الرحمن الرحيم

ضوابط قانونی تشخیص اراضی موات، یایرودایر

غلامرضا نیرودان پناه فرد

سرشناسه: یزدان پناه فرد، غلامرضا
عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام
Iran.Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور: ضوابط قانونی تشخیص اراضی موات، بایر و دایر / غلامرضا یزدان پناه فرد.

مشخصات نشر: شیراز: کوشامهر، ۱۳۹۱.

مشخصات ظاهری: ۲۰۰ ص.

شابک: ۰-۱۳۹-۹۷۴-۹۶۴-۹۷۸

وضعیت فهرست نویسی: فیا

موضوع: اراضی موات و بایر - - قوانین و مقررات - - ایران

موضوع: اراضی ملی

رده بندی کنگره: ۱۳۹۱ KMH ۳۰۵۶/ T ۱۲۸

رده بندی دیویی: ۳۴۳/۵۵۰۲۵

شماره کتابشناسی ملی: ۲۸۹۳۸۸۱

انتشارات کوشامهر

مرکز نشر و پخش کتابهای دانشگاهی

شیراز- بولوار کریم خان زند- روبروی خیام- پاساژ مسعود - پلاک ۳۳

تلفن: ۲۳۰۳۷۹۸ دورنگار: ۲۳۵۸۴۶۵

ناشر برگزیده سالهای ۸۱.۸۰.۷۹.۷۶.۷۴

خادم نشر سال ۷۷ و ۸۳



انتشارات کوشامهر

ضوابط قانونی تشخیص اراضی موات، بایر و دایر

تألیف: غلامرضا یزدان پناه فرد

ناشر: انتشارات کوشامهر

حروفچینی: واحد حروفچینی کوشامهر (فرزانه تحقیق)

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

لیتوگرافی و چاپ: واصف

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۱

شابک: ۰-۱۳۹-۹۷۴-۹۶۴-۹۷۸

چکیده:

ضوابط قانونی تشخیص اراضی موات، بایر و دایر

مراجع تشخیص اراضی موات برای اولین بار با تصویب ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر و آیین نامه اجرایی آن در سال ۱۳۴۷ تعیین گردیده است.

به موجب این ماده قانونی مرجع تشخیص اراضی موات داخل محدوده قانونی شهرها تا شعاع ۳۰ کیلومتری هر شهر به عهده وزارت آبادانی و مسکن وقت (وزارت مسکن و شهرسازی) و مرجع تشخیص اراضی خارج از محدوده مذکور وزارت کشاورزی وقت مشخص شده است.

بعد از پیروزی انقلاب هم مراجع تشخیص همین دو مرجع می باشد با این تفاوت که در اجرای قانون زمین شهری مصوب ۶۶/۶/۲۲ و آیین نامه اجرایی آن وزارت راه و شهرسازی نسبت به تشخیص نوع اراضی در داخل محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و تشخیص اراضی موات خارج از محدوده مذکور برابر قانون مرجع تشخیص اراضی موات مصوب سال ۶۵ با وزارت جهاد کشاورزی می باشد. لازم به توضیح است مراجع تشخیص اراضی حداثی خارج از محدوده قانونی شهرها تا شعاع ۳۰ کیلومتری شهرها از اوایل انقلاب (سال ۵۸ تا

سال ۶۵ تقریباً نامعلوم و به عبارتی بلا تکلیف بوده که با تصویب قانون مرجع تشخیص اراضی موات در سال ۶۵ این نقیصه مرتفع شده است.

قوانین یاد شده در حال حاضر ساری و جاری می باشند.

مراجع تشخیص، برای تشخیص نوع اراضی در داخل محدوده های قانونی و خارج از این محدوده کمیسیونهای تشکیل که آراء صادره از ناحیه این کمیسیونها فقط در مراجع صالحه قضایی قابل فسخ بوده و می باشد.

هرچند برای کمیسیونهای تشخیص در قوانین و آیین نامه ها و دستورالعملهای صادره راه کارهای اساسی جهت تشخیص نوع زمین، که در ایجاد و سلب مالکیتها فوق العاده اهمیت دارد، ارائه شده است لیکن برداشتهای ناصواب کمیسیونها از ضوابط و بعضاً سلیقه ای عمل نمودن کمیسیونها موجب گردیده تا عملکرد مناسب برخی از کمیسیونهای تشخیص را هم تحت الشعاع خود قرار دهد بنحوی که محاکم بمحض دیدن آراء کمیسیونهای تشخیص و ارجاع امر به کارشناسان رسمی دادگستری بدون توجه به دفاعیات نمایندگان دولت مبادرت به انشاء رای مبنی بر فسخ نظر کمیسیونهای تشخیص می نمایند.

غلامرضا یزدان پناه فرد

فهرست مطالب

مقدمه.....	۱۱
فصل اول: انواع اراضی	۱۵
تعریف ارض	۱۷
مبحث اول: اقسام اراضی از نظر فقها	۱۹
مبحث دوم: انواع اراضی از نظر حقوقدانان	۲۳
مبحث سوم: انواع اراضی در قوانین	۲۹
نتیجه	۴۰
فصل دوم: تعاریف اراضی موات، بایر و دایر	۵۱
مبحث اول: تعریف اراضی موات	۴۳
الف - تعریف اراضی موات از نظر فقها	۴۳
ب - تعریف اراضی موات از نظر حقوقدانان	۴۷
ج - تعریف اراضی موات در قوانین	۵۰
مبحث دوم: تعریف اراضی بایر	۵۱
الف - تعریف زمین بایر از نظر فقها	۵۱
ب - تعریف زمین بایر در قوانین	۵۳
ج - تعریف زمین بایر از نظر حقوقدانان	۵۴
مبحث سوم: تعریف اراضی دایر	۵۵
الف - تعریف زمین دایر از نظر فقها	۵۵
ب - تعریف زمین دایر در قوانین	۵۶
ج - تعریف زمین دایر از نظر حقوقدانان	۶۲
نتیجه	۶۳

فصل سوم: ضوابط تشخیص.....	۶۵
کلیات.....	۶۷
مبحث اول: ضوابط و معیارهای شرعی جهت تشخیص نوع زمین.....	۶۹
مبحث دوم: ضوابط و معیارهای قانونی جهت تشخیص نوع زمین از نظر حقوقدانان.....	۷۷
مبحث سوم: ضوابط و معیارهای قانونی جهت تشخیص نوع زمین در قوانین.....	۸۱
نتیجه.....	۱۳۵

فصل چهارم: آثار تشخیص انواع اراضی.....	۱۳۷
کلیات.....	۱۳۹
مبحث اول: آثار آراء صادره از جانب کمیسیون ماده ۱۲ قانون اراضی شهری مصوب ۶۰.....	۱۴۱
مبحث دوم: آثار آراء صادره از ناحیه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۶۶.....	۱۵۲
مبحث سوم: آثار آراء صادره از جانب کمیسیون قانون مرجع تشخیص اراضی موات خارج محدوده شهرها سال ۶۵.....	۱۵۸
نتیجه.....	۱۶۱

فصل پنجم: مراجع تشخیص، نحوه ابلاغ برگهای تشخیص، مراجع اعتراض.....	۱۶۳
کلیات.....	۱۶۵
مبحث اول: مراجع تشخیص موات.....	۱۶۷
مبحث دوم: نحوه ابلاغ برگهای تشخیص.....	۱۸۰
مبحث سوم: اعتراض به آراء کمیسیونها.....	۱۸۸
نتیجه.....	۱۹۵

فهرست منابع.....	۱۹۷
چکیده.....	۲۰۱

عمومی ندارد لیکن برای اینکه در عصر حاضر تشخیص نوع زمین موجب تشبیه
با آنچه موضوع بحث از بابی با مالکیت اعم از خصوصی یا
کسب و درآمد از راههای غیر مشروع مخلو گزیده کرده است.

اسلام ضمن تشویق فوق العاده به کسب و کار حلال از
پندست آمده باشد.

... و چارول و قتل و غارت و ارتکاب فجعت و فساد و اخلاق و گناه و رباخواری و ...
راه مال از آن چه اگر دهند می گردند. اگر چه آن مال از راه
برای پندست آوردن مال و ثروت هیچگونه شرعی قابل نبودند و از هر راهی که
هم این اعتقاد را امضاء نموده است. انسانهایی که قبل از اسلام می زیسته اند بهمضاً
براین عقیده منطقی و عقلانی و فطری گداخته اند و اسلام این دین کامل
داشتند و با عقاید خرافاتی و بنی اساسی سرچنگی داشتند

شاید نموده اند نیز این را اصل ثابت و پایدار داشته اند.
دانشمندان که از میان آنها برخاسته و در رشد و تفکر انسانها کمکی

حتی انسانهای نخستین بوده مساله مالکیت خصوصی است.
یکی از مسائل مهمی که از دیرباز مورد توجه و احترام و اتفاق انسانها

و یا سلب مالکیت‌های عمومی و خصوصی می‌گردد بنابراین در رابطه با مسأله مالکیت به توضیح مختصر فوق بسنده می‌کنیم.

در قرنی که ما زندگی می‌کنیم موضوع زمین و زمینداری علی‌الخصوص در کشور ما اساسی‌ترین مسأله است و اگر اغراق نگفته باشیم شاید پیچیده‌ترین مشکل جامعه امروز ما می‌باشد هرچند که این امر در اعصار و قرون گذشته هم وجود داشته لیکن نه به شدت و حدتی که امروز جامعه ما دست به گریبان آن است. علیرغم وجود قوانین مترقی و متعددی که مالکیت‌ها را بنا به مصالح جامعه تحدید نموده است زمین کماکان به صورت کالایی دست به دست می‌گردد.

اگرچه در خصوص اراضی چه قبل و چه بعد از انقلاب قوانین متعددی از مراجع قانونگذاری گذشته است لیکن هنوز جهت تشخیص اینکه زمین موات یا بایر یا دایر به معنای عام آن، با چه ملاک و معیاری تعیین می‌گردد اثر مدونی در این باب به چاپ نرسیده است یا اگر هم رسیده تحت عنوان موضوع طرح پیشنهادی نبوده و شاید فقط اشاره‌ای باین موضوع شده باشد. در صورتی که به اعتقاد ما اگر ضوابط تشخیص از نظر شرعی و قانونی مورد رسیدگی دقیق علمی قرار گیرد چه بسا موجباتی فراهم گردد که دادگاه‌های ما از رسیدگی به اختلافاتی که ناشی از عدم تشخیص صحیح نوع زمین می‌باشد فارغ شوند.

تشخیص نوع زمین که در واقع موجب تثبیت یا سلب مالکیت اشخاص می‌گردد یکی از نیازهای اصلی جامعه ما می‌باشد و خوب می‌دانیم که امروزه عدم آشنایی با ضوابط و معیارهای شرعی و قانونی و تشخیص نوع زمین باعث گردیده تا بخش عظیمی از دعاوی که توسط نمایندگان دولت و یا اشخاص بر علیه همدیگر در محاکم عمومی ما مطرح می‌شود راجع به همین مسائل است. اگر زمینی موات تشخیص داده شود ثبت آن بنفع دولت باطل و سند مالکیت آن بنام دولت صادر می‌گردد. هم چنین اگر زمین بایری دایر مزروعی یا دایر باغی

تشخیص داده شود در زمینه تفکیک و تقسیم این زمین مشکلات عدیده ای بر سر راه مالکین آن قرار خواهد گرفت.

فرض نگارنده براین است که با انتخاب این موضوع بتوانیم، با پیدا کردن ملاک و معیارهایی برای تشخیص نوع زمین، راهی برای حل این مهم که از اهم مشکلات جامعه ماست بیابیم.

سابقه چندین ساله کارمندی در سازمانهای زمین و مسکن قبل و بعد از انقلاب و سازمانهای عمران اراضی و سازمان زمین شهری و سازمان مسکن و شهرسازی و سازمان ملی زمین و مسکن بعد از انقلاب و تجارب تلخ و شیرینی که در طول مدت خدمت در باب موضوع انتخابی برایم پیش آمده بود و هم چنین رهنمودهای همکار و استاد بزرگوار و نویسنده کتاب وضعیت حقوقی اراضی موات و بایر جناب آقای محمد ثابتی بر آن شدم تا با گامهای لرزان راههای صعب العبوری که در پیش روست با حمایت و همکاری اساتید ارجمند درنوردیده و بتوانیم کوره راهی که بعداً با گامهای استوار دیگران به شاهراهی مبدل خواهد شد فرا راه اندیشمندان قرار دهیم. شاید بدینطریق بتوانم دین خود را نسبت به کسانی که نزد آنها سالهای سال شاگردی نموده ام ادا کنم.

امید است با انتقادهای سازنده دانشمندان و فضلا و تذکرات لازم صاحب نظران در مورد لغزشهایی که در این کتاب وجود دارد حقیر را در چاپ های بعدی یاری فرمایند.