



بررسی حقوقی تملک املاک خصوصی برای طرح های عمومی و دولتی

مؤلفین

دکتر مختار فتاحی

دکترای حقوق کیفری و جرم شناسی

مهندس جهانگیر رشیدی

معاونت بازنشسته پشتیبانی اداره

مسکن و شهرسازی استان کرمانشاه

انتشارات قانون یار

۱۳۹۸

سرشناسه	: رشیدی، جهانگیر، ۱۳۳۵-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: بررسی حقوقی تملک املاک خصوصی برای طرح‌های عمومی و دولتی / مولفین جهانگیر رشیدی، مختار فتاحی.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون‌یار، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۱۲۸ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۰۸۳-۲
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: حق مالکیت -- ایران
موضوع	: Right of property -- Iran
موضوع	: زمین‌داری -- مالکیت دولتی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Land, Nationalization of -- Law and legislation -- Iran
موضوع	: مالکیت شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Municipal ownership -- Law and legislation -- Iran
موضوع	: معاملات اموال غیرمنقول -- ایران
موضوع	: Vendors and purchasers -- Iran
شناسه افزوده	: فتاحی، مختار، ۱۳۷۰ -
رده بندی کنگره	: KMH۶۴۶
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۹۰۶۲۲۵

انتشارات قائمیه یار

بررسی حقوقی تملک املاک خصوصی برای طرح‌های عمومی و دولتی

تألیف: مهندس جهانگیر رشیدی - دکتر مختار فتاحی

ناشر: قانون یار

ناظر فنی: محسن فاضلی

نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۸

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۴۸۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۰۸۳-۲

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، پلاک ۹۲

تلفن: ۶۶۹۷۹۵۱۹

تقدیم بہ حقوق انان جامعہ حقوقی کشور

فهرست مطالب

پیشگفتار	۱۱
بخش اول	۱۷
آشنایی با نحوه تملکات املاک در طرح های عمومی و دولتی	۱۷
فصل اول: آشنایی با مفاهیم مرتبط	۱۷
گفتار اول: تحلیل مفاهیم کلی	۱۷
بند اول: اقسام کلی اراضی	۱۷
بند دوم: مفهوم مال و مالکیت	۲۰
بند سوم: مفهوم حقوق مالکانه	۲۶
بند چهارم: مالکیت خصوصی	۲۸
بند پنجم: طرح های عمومی و دولتی	۲۹
گفتار دوم: تشریفات تملک اراضی	۳۰
بند اول: تعیین محدوده مورد تملک و اعلام به اداره ثبت	۳۱
بند دوم: اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی	۳۲
بند سوم: اعلام تملک اراضی به اشخاص ذینفع	۳۳
گفتار سوم: مراجع صالح به تملک اراضی	۳۵
بند اول: تملک اراضی توسط دولت	۳۵
بند دوم: وزارتخانه ها	۳۵
بند سوم: مؤسسات دولتی	۳۶
بند چهارم: شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت	۳۶
بند پنجم: مؤسساتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد	۳۷
بند ششم: تملک اراضی توسط شهرداری	۳۷
فصل دوم: اصل تسلیط و حمایت قانونی از حق مالکیت خصوصی	۳۸
گفتار اول: جایگاه حق مالکیت خصوصی	۳۸
بند اول: بررسی حق مالکیت	۳۸
بند دوم: اصل تسلیط	۴۱



- گفتار دوم: جایگاه حق مالکیت خصوصی در حقوق موضوعه..... ۴۳
- گفتار سوم: محدودیت‌های وارده بر حق مالکیت خصوصی..... ۴۷
- بند اول: اصل تسلیط وقاعده لاضرر..... ۴۸
- بند دوم: استثنائات قانونی وارده بر اصل تسلیط ناشی از مجاورت املاک، قرارداد و اشاعه..... ۵۰
- بند سوم: تحدید و سلب مالکیت در راستای حفظ منافع عمومی..... ۵۱
- فصل سوم: ماهیت حقوقی تملک در حقوق ایران..... ۶۱
- گفتار اول: نظریه عقد (قرارداد)..... ۶۱
- بند اول: مفهوم اجتماعی عقد قرارداد..... ۶۲
- بند دوم: ماهیت حقوقی تملک با توافق در خصوص ثمن..... ۶۲
- بند سوم: تحلیل توافق..... ۶۴
- بند چهارم: نظریه ایقاع..... ۶۴
- گفتار دوم: مبانی و منابع تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه..... ۶۵
- بند اول: مبانی تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه..... ۶۵
- بند دوم: منابع تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه..... ۶۸
- گفتار سوم: چگونگی قیمت گذاری املاک و اراضی واقع در طرح‌های عمرانی یا عمومی..... ۷۶
- بند اول: قیمت توافقی..... ۷۶
- بند دوم: قیمت کارشناسی..... ۷۶
- بند سوم: قیمت منطقه ای..... ۷۷
- بند چهارم: قیمت روز..... ۷۷
- بخش دوم..... ۷۹**
- حقوق مالکانه در اجرای طرح‌های عمومی و دولتی و روش‌های آن..... ۷۹
- فصل اول: شرایط و آثار تملک و اعتراض به نحوه تملک..... ۸۰
- گفتار اول: شرایط اساسی صحت معاملات..... ۸۱
- بند اول: قصد طرفین و رضای آنها..... ۸۱
- بند دوم: اهلیت طرفین..... ۸۲
- بند سوم: مورد معامله..... ۸۲
- گفتار دوم: شرایط راجع به اشخاص تملک کننده..... ۸۲



گفتار سوم: شرایط جهت تحصیل	۸۳
فصل دوم: تأمین توافقی دستگاه مجری طرح با اشخاص مالک	۸۶
گفتار اول: موارد توافق	۸۷
بند اول: توافق در قیمت	۸۷
بند دوم: توافق در انتقال	۸۹
بند سوم: شرایط توافق	۹۰
گفتار دوم: توافقات شهرداری با مالکان تابع قواعد عمومی قراردادها	۹۱
بند اول: قراردادی بودن توافقات و مستندات آن	۹۱
بند دوم: نظریه ی تملک بودن توافقات و مستندات آن	۹۶
گفتار سوم: آثار و نتایج نظریه ی تملک بودن توافقات	۹۹
بند اول: اقدام به جلب توافق مالک بدون وجود طرح یا پیش از تصویب آن	۱۰۰
بند دوم: تغییر طرح یا لغو آن پس از جلب توافق و پرداخت قیمت به مالک	۱۰۱
بند سوم: انتقال سند توسط مالک و مراجع الزام کننده	۱۰۱
فصل سوم: تأمین غیر توافقی دستگاه مجری طرح با اشخاص مالک	۱۰۲
گفتار اول: مقررات موجود در تأمین غیر توافقی	۱۰۲
گفتار دوم: موارد عدم توافق	۱۰۵
بند اول: عدم توافق در قیمت	۱۰۶
بند دوم: عدم توافق در واگذاری حقوق	۱۱۰
گفتار سوم: مراجع صالح در جریان اعتراض به تملک اراضی اشخاص	۱۱۲
بند اول: دیوان عدالت اداری	۱۱۲
بند دوم: محاکم دادگستری	۱۱۳
بند سوم: رسیدگی های خاص در جریان یا پس از تملک اراضی	۱۱۴
نتیجه گیری	۱۱۷
منابع و مأخذ	۱۲۳

پیشگفتار

با توجه به پیشرفت جامعه و تسریع در اجرای طرح های عمومی و دولتی در راستای ارتقا و پیشرفت مصالح عمومی دستگاه های اجرایی در بسیاری از طرح های خود با حقوق مالکانه شخص یا اشخاصی برخورد دارند بطوریکه ادامه روند طرح منوط به کسب مالکیت اراضی و املاک واقع در طرح های مصوب از سوی سازمان مجری طرح است و در این شرایط حتی اگر مالک در انتقال مالکیت تمایلی نداشته باشد اما از یکسو به علت اهمیت طرح های تصویبی و از سوی دیگر به دلیل وجود منفعت و مصلحت عمومی مالکیت از طریق راهکاری قانونی اخذ می گردد و میتوانند با رعایت تشریفات خاصی املاک اشخاص حقوق خصوصی را تملک کنند و موضوع تملک تنها شامل اموال منقول نمی گردد و برای تملک اراضی می بایست نوعیت آن را بدوا مشخص کرد چرا که اراضی موات ملک اشخاص محسوب نمی شود و ماهیت حقوقی تملک اراضی حسب مورد در صورت عدم تراضی با مالک ایقاع و حتی در صورت تراضی نیز بنا به دلایلی از جمله اجبار مالک به فروش بازم عقد تحمیلی محسوب می گردد و موضوع تملک املاک اشخاص یکی از اسباب ایجاد مالکیت برای دولت است و در صورت عدم رعایت تشریفات قانونی در تشخیص نوعیت زمین و تملک اراضی غیر موات یا عدم پرداخت بها مرجع صالح به رسیدگی حسب مورد دیوان عدالت اداری و یا محاکم عمومی دادگستری می باشد که البته برای حل و فصل این اختلافات قانونگذار درصدد برآمده تا تعارض ناشی از تلافی حقوق عمومی و حقوق خصوصی مالکانه اشخاص قوانین و مقرراتی را مشخص نماید و با توجه به مبانی فقه حکومتی و با اعتقاد به برتری حقوق عمومی بر حقوق خصوصی به این نتیجه میرسد که تملکات دستگاه های اجرایی به نوعی اعمال حاکمیت دولت است که با برخورداری از قوه ی قاهره و به نحو یک جانبه صورت می گیرد و اینکه افزایش



جمعیت شهرها و توسعه محیط‌های شهری چاره‌ای جز توسعه شاهراه‌ها و زیرساخت‌های عمرانی باقی نمی‌گذارد اما مشکلات بسیاری برای توسعه طرح‌های عمرانی وجود دارد که مهم‌ترین مشکل تعیین تکلیف وضعیت حقوقی زمین‌هایی است که در محدوده این طرح‌ها قرار دارند و قوانین و مقررات مختلفی به تصویب رسیده است تا شاید این مشکل را حل کند که در ادامه به بررسی این قوانین و مقررات می‌پردازیم و اینکه املاک خصوصی مشتمل بر عرصه و اعیانی احداثی بر آن هسته‌ی اصلی اموال غیرمنقول را تشکیل می‌دهند و این املاک از دیدگاه‌های گوناگون حقوقی مورد توجه قانونگذار واقع شده‌اند و اینکه در جهت حفظ حرمت منازل خصوصی به طور خاص و مالکیت افراد به طور عام حقوق اساسی به عنوان بنیادترین شاخه حقوق عمومی و نیز حقوق بشر حاوی قواعدی برای حمایت از مالکیت اشخاص در این زمینه می‌باشد و در حقوق خصوصی املاک مزبور قسمت مهم مباحث مربوط به حقوق اموال را به خود اختصاص داده‌اند و این چنین است که این املاک محل تلاقی رشته‌های مختلف حقوقی می‌باشد و زمانی این تلاقی حقوق عمومی و حقوق خصوصی عطف توجه مضاعفی می‌طلبد که تعارض احکام و آثار آنها نیاز به تمهید قواعدی ویژه داشته باشد و زمانیکه دولت و دستگاه‌های اجرایی برای دستیابی به توسعه مجبور به استفاده از اراضی خصوصی باشند حقوق توسعه به عنوان یکی از پرتحول‌ترین رشته‌های حقوق عمومی تملک اراضی و املاک اشخاص حقیقی یا حقوقی را مجاز می‌شمرد و این در حالی است که حرمت مالکیت خصوصی از دیدگاه حقوق خصوصی قاعده‌ای است دایمی و تخلف ناپذیر پس در مقام جمع بین این دو حق چاره‌ای نیست جز اینکه تملک اراضی خصوصی در زمان اضطرار اجازه داده شود به شرط آنکه بهای عادلانه املاک خصوصی پرداخت گردد و در ارزیابی املاک اعم از اراضی و اعیانی فقط به آنچه مورد نیاز دستگاه اجرایی است توجه نگردد بلکه ارزیابی خسارت وارده به مالک خصوصی اعم



است از قیمت ابنیه و اراضی و خسارت ناشی از تقویت موقعیت مد نظرو واقع شود و گرچه قوانین متعددی به بهای روز و قیمت عادلانه^۱ در ارزیابی املاک خصوصی تملک شده ارجاع داده اند لیکن در عمل اجرای این قوانین به نحوی است که قیمت و بهای واقعی املاک مورد ارزیابی قرار نمی گیرد و از طرفی ظلم فاحش به مالکین خصوصی که اراضی آنان در محدوده طرح عمومی و عمرانی قرار گرفته روا داشته می شود و از طرف دیگر مالکین اراضی اطراف طرح های عمرانی به ویژه طرح های توسعه معابر در داخل شهرها و طرح های احداث جاده ها و بزرگراه ها در خارج از شهرها از اجرای این طرح ها استفاده ناروا می نمایند و صرف هزینه های هنگفت توسط دولت و شهرداری ها در اجرای طرح های توسعه در مجاورت یا نزدیکی آنان موجب افزایش قیمت املاک خصوصی مزبور می گردد بدون اینکه عامل افزایش قیمت (دولت و شهرداری ها) از آن بهره برداری داشته باشند که این رویه ی غلط در هر دو طرف نیاز به اصلاح دارد و قوانین شفاف و روشن در این رابطه می تواند کارساز باشد و با توجه به افزایش روزافزون جمعیت توسعه و اینکه گسترش شهرنشینی، پیشرفت صنعت و تکنولوژی از یک طرف و لزوم ایجاد امکانات رفاهی و ارائه خدمات به شهروندان از طرف دیگر تملیک یا تحصیل اراضی یکی از فعالیت ها و برنامه های جاری برخی دستگاه ها و شرکت های دولتی (مانند سازمان ها و شرکت های تابعه وزارتخانه های نفت، نیرو، راه، مخابرات، مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی و...) است که بمنظور اجرای طرح های عمومی و عمرانی انجام می پذیرد، ضرورت و اهمیت دخالت دولت و سایر سازمان های ارائه دهنده خدمات عمومی از جمله

^۱ به جرأت می توان گفت، تعریف ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ - «بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارت وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می گردد» بهترین تعریف عمومی از قیمت عادلانه است که تاکنون توسط قانون گذار عنوان شده است.



شهرداریها روشن می‌گردد^۱ و تملک اراضی جهت اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی، یکی از پیچیده‌ترین و سخت‌ترین فعالیتهای حقوقی است که متأسفانه در اغلب موارد بدون دقت‌های حقوقی و قانونی انجام می‌پذیرد و از آنجا که اجرای سریع طرح‌های عمومی و عمرانی برای دستگاه‌ها از اولویت و اهمیت درجه اول برخوردار است لذا عموماً از اهمیت و ارزش حقوقی و قانونی تملک غفلت نموده که نهایتاً در مواردی منجر به بروز دعاوی حقوقی می‌گردد که در بسیاری از موارد همراه با تحمل هزینه‌های بسیار سنگین می‌شود و علاوه بر این برای مالکین و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی نیز مشکل آفرین گردیده و بعضاً اسباب نارضایتی گروهی از مردم را فراهم می‌سازد^۲ و در همین راستا با توجه به آنچه که بیان گردید باید اشاره داشت که حق مالکیت خصوصی در قوانین اساسی و عادی از شان و منزلتی بالاتر برخوردار می‌باشد و احترام به این حق در قوانین و مقررات مختلفی مورد تأکید قرار گرفته و ضمانت‌های اجرایی موثری در این موارد پیش‌بینی شده است و از سوی دیگر ضرورت‌های زندگی اجتماعی قانونگذار را بر آن داشته تا به واسطه‌ی قدرت حاکمه‌ی خویش (قدرت عمومی) و در راستای حفظ منافع و مصالح جمعی و به منظور تسهیل امکان‌آوردن امور جامعه در مواردی نسبت به تحدید و حتی سلب مالکیت خصوصی مباردت و رزد بنا بر این اراضی و املاک مورد نیاز دولت در اجرای طرح‌ها و برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی حتی الامکان بایستی از اراضی و املاک چنین امکانی میسر نمی‌گردد و از سوی دیگر ضرورت اجرای این طرح‌ها و برنامه‌ها که لازمه‌ی ارایه خدمات عمومی و ارتقا صنعت و توان اقتصادی کشور و بعضاً اداره جامعه و اعمال حاکمیت است

^۱ حسنی، علی رضا، نقد و بررسی ماهیت حقوقی تملک اراضی توسط ارگانهای دولتی، دانشگاه آزاد واحد دامغان، ۱۳۹۱، ص ۱۲

^۲ بهشتیان، سید محسن، روش تملک اراضی تامین حقوق مالکانه اشخاص نسبت به املاک واقع در طرح‌های عمومی شهرداری، مجله حقوقی عدالت آرا- شماره ۶ و ۷، ۱۳۸۵



ودر مواردی تحدید یا سلب مالکیت خصوصی را اجتناب ناپذیر می نماید^۱. اراضی و املاکی که بدین منظور مورد نیاز واقع می شوند ممکن است اراضی و املاک عمومی یا خصوصی باشند پس تملک و تصرف اراضی و املاک عمومی یا خصوصی هر کدام تابع شرایط و ضوابط قانونی و مستلزم طی مراحل اجرایی و اداری خاصی هستند که تا کنون مطالعه و بررسی و نقد آنها به خصوص در مورد اراضی خارج از محدوده ی شهرها انجام نگردیده است و از طرفی هم تامین اراضی مورد نیاز در اجرای کلیه ی طرح ها و برنامه های عمرانی، عمومی و ... به عنوان اولین گام لازم می آید و بررسی راه کارهای حقوقی و معایب و محاسن رویه های موجود می تواند راهگشای بسیاری از مشکلات و موثر در تسریع اجرای طرح ها و برنامه واریه خدمات عمومی به جامعه گردد.^۲ اما از مقررات مربوطه این طور استنباط می شود که دولت و صاحب حقوق مالکانه می توانند در خصوص قیمت و ارزش حقوق واقع در طرح دولت با یکدیگر توافق و تراضی نمایند و دارندگان حقوق مالکانه به صورت معمول برای توافق در قیمت دارای محدودیتی نمی باشند اما در ارتباط با دولت این سؤال مطرح می شود که آیا دولت می تواند رأساً نسبت به تعیین قیمت و توافق با صاحب حق اقدام نماید یا این که در این خصوص محدودیت هایی وجود دارد؟

در پاسخ به سؤال فوق الذکر می توان گفت اصولاً دولت برای توافق در خصوص قیمت حقوق مالکانه واقع در طرح دارای اختیار است و در ماده واحده ق.ن.ت.ش گفته شده که در صورت عدم توافق بین دولت و مالک در خصوص قیمت، قیمت توسط هیأتی از کارشناسان

^۱ افلاطونی، رضا، نظام حقوقی - اداری کاربری اراضی در ایران با تاکید بر حفاظت اراضی، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق عمومی - دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، ۱۳۸۵، صص ۱۲-۱

^۲ جامعه بزرگ، محمد، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری ها، چاپ اول، انتشارات مسلم، همدان، ۱۳۶۹، صص



رسمی دادگستری تعیین می‌شود. همچنین در ماده ۳ ل.ق.ن.خ آمده است که: «بهای عادله اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد» و موضوع کاربری اراضی و حفاظت از آن در مواجهه با طرح‌های عمومی و دولتی که تقدم حقوق عمومی بر حقوق خصوصی اشخاص را به همراه دارد در وضعیت بسیار شکننده ای قرار دارد.

بخش اول

آشنایی با نحوه تملکات املاک در طرح های عمومی و دولتی

فصل اول: آشنایی با مفاهیم مرتبط

برای شناخت ماهیت و آثار موضوع ناچراز بررسی معنا و مفهوم آن هستیم، تا بتوانیم در فصول آتی هر چه عمیق تر و دقیق تر زوایای ناشناخته آن را دریابیم.

گفتار اول: تحلیل مفاهیم کلی

بند اول: اقسام کلی اراضی

تملك اراضی و املاک از دیدگاه فقهی و تاثیر تقسیمات فقهی اراضی بر قوانین و مقررات و همچنین مراجع حل اختلاف اراضی را به سه دسته کلی اراضی موات، بایر و دایر تقسیم نموده است. اراضی موات در لغت به معنی زمین های مرده و بی جان و خشک و بایر و زمین های ویرانی که مالک نداشته باشد گفته می شود^۱ در اصطلاح حقوقی بر طبق ماده ۲۷ قانون مدنی: «... اراضی موات، یعنی زمین هایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد.» البته به

^۱ عمید، حسن؛ فرهنگ فارسی عمید (جیبی)، تهران، موسسه انتشارات امیر کبیر، چ ۳۳، ۱۳۸۴، ص ۱۱۷۱ و بندریگی، محمد؛ فرهنگ عربی به فارسی ترجمه ی منجد الطلاب، انتشارات اسلامی، چ ۴، ۱۳۶۲، ص ۵۵۲.



موجب ماده ۳ قانون زمین شهری مصوب ۶/۲۲ / ۱۳۶۶: «اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.» همچنین به موجب ماده ۴ قانون زمین شهری مصوب ۶/۲۲ / ۱۳۶۶: (اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد) بنابراین زمین برای این که مباح و موات باشد باید دارای دو شرط باشد:

شرط اول = مالک خاص نداشته باشد: پس اگر زمینی که ملک اشخاص است به سبب اهمال مالکان آباد نباشد در اصطلاح زمین موات و مباحه نامیده نمی‌شود و چنین زمینی را بایر می‌نامند و احیاء آن از موجبات تملک نیست^۱

شرط دوم = آبادی و کشت و زرع در آن نباشد: آبادی زمین به تناسب انتفاعی که از آن برده می‌شود متفاوت است ولی در عرف زمینی را که در آن درختکاری و زراعت و ساختمان باشد آباد می‌گویند. زمین آباد معمولاً دارای مالک خاص است مگر این که در اثر اعراض مالک یا جهات دیگر مجهول المالک باشد^۲

اراضی موات با توجه به قوانین فعلی در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران است و ماده ۶ قانون زمین شهری در این خصوص مقرر می‌دارد: «کلیه زمین‌های موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی و یا غیردولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اسناد آنها را به نام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.»

^۱ کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، تهران، انتشارات میزان، چ ۷، ۱۳۸۲، ص ۷۲

^۲ کاتوزیان، ناصر، منبع پیشین، ص ۷۳



اراضی بایر، اراضی است که زمانی احیا شده بود ولی بعداً معطل مانده است و دیگر کشت و زرع و فعالیتی در آن نشده است و مورد بهره برداری نیست مثلاً در ۱۰ سال قبل کشت و زرع در آن بود و مالک اعراض نیز نکرده است اما دیگر در آن فعالیتی نیز ندارد^۱

ماده ۴ قانون زمین شهری در این خصوص بیان می‌دارد «اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران واحیا داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد».

گاهی مرز اراضی بایر از موات چنان نزدیک است که تشخیص آن دوحتی برای کارشناسان نیز بسیار دشواری گردد. اراضی دایر؛ اراضی است که آباد واحیا شده و در حال حاضر نیز مورد بهره برداری است مانند باغ و اراضی آیش و ماده ۵ قانون زمین شهری مقرر می‌دارد «اراضی دایر زمین‌هایی است که آن را احیا و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است زمینهای دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می‌باشد». اراضی بایر و دایر مالک خاصی دارد و عمده اختلاف در ارتباط با تشخیص اراضی موات از بایر و دایر است. ماده ۸ قانون زمین شهری بیان می‌دارد: «کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می‌باشد». تقسیم بندی کلی اراضی به موات، بایر و دایر مبتنی بر سابقه تصرف و عمران و آبادی اراضی و منصرف از تقسیم اراضی به عمومی و خصوصی که مبتنی بر نوع مالکیت است می‌باشد و گرچه غالباً اراضی بایر

^۱ تفکریان، ج، جزوه درسی حقوق اراضی، گردآوری: علیرضا مرادی، مرکز آموزش اداره کل دادگستری استان تهران،



و موات انفال^۱ محسوب و به جز تحت شرایطی قابل تملک توسط اشخاص خصوصی نیستند ولی اراضی دایر می‌توانند بدون هیچگونه محدودیتی به تملک اشخاص اعم از عمومی، دولتی و خصوصی درآیند لذا تعاریف و اوصاف اراضی موات، بایرودایر که ازدید حقوقی و فقهی ذکر شده تعیین کننده قطعی نوع مالکیت آن اراضی نیست گرچه درانواعی از اراضی (ملی و موات) مالکیت خصوصی منع یا حداقل محدود گردیده است^۲ تقسیم بندی انواع اراضی املاک منحصر به رویکردهای فوق نیست و زمین در فقه اسلامی و حقوق موضوعه به اعتبارات مختلف نظیر نحوه پیوستن به سرزمین اسلامی منطقه بندی سرزمین اسلامی به گروه های مختلف، وضع مالیاتی اراضی، وضع آبادانی یا متروک بودن زمین، محل استقرار نسبت به شهر و روستا، وضع مالکیت و ... به انواع مختلف تقسیم گردیده است^۳

بند دوم: مفهوم مال و مالکیت

از نظر لغوی «مال» عبارت است از (آنچه در ملک کسی باشد و آنچه که ارزش مبادله داشته باشد) و دارای عبارت از هر چیزی که انسان می‌تواند از آن استفاده کند و قابل تملک باشد^۴ و از سوی دیگر از دیدگاه فقهی؛ مال چیزی است که مورد توجه انسان قرار گیرد و انسان بخواهد مالک آن شود گویا این کلمه از مصدر «میل» گرفته شده است چون مال چیزی است که دل آدمی به سوی آن متمایل می‌شود^۵

^۱ انفال در لغت عرب به معنی «مازاد» است و به معانی «زیاد بر اصل، نفی و انکار» نیز آمده است. انفال از آن روی که به معنی فزونی است که مازاد بر حقوق فردی مسلمین است و تصرف افراد از آن مصنوع است و باید در اختیار امامت و رهبری قرار گیرد.

^۲ سالاری، مصطفی، تحصیل و تملک اراضی توسط دولت، نشر دادگستر، ۱۳۹۳، ص ۲۴

^۳ مدرس طباطبایی، حسین، زمین در فقه اسلامی، بهار، ۱۳۶۲، ج ۱، صص ۹۶-۷۷

^۴ معین، محمد، فرهنگ لغت، دوره ۲ جلدی، جلد ۲، نشر ادنا، چاپ چهارم، تهران، ۱۳۸۶، ص ۱۵۷۶

^۵ طباطبایی، محمد حسین، میزان، مترجم: محمد باقر موسوی، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۷۴