



اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی شهرکرد

گزیده و قسمتی از نکات کاربردی کارگاه بایسته های حقوق اراضی و املاک شهر کرد دکتر نصیر مشایخ – دکتر رؤف سیاری



Raufsayyari-Mashayekhnassir

آشنایی با حقوق اراضی و اهمیت آموزش آن

انواع اراضی

خالصه

کشاورزی

بستر

دایر

بایر

موات

مشمول
اصلاحات
ارضی

با مقیاس
اقتصادی
بزرگ

جنگلی
جلگه ای

کشت
موقت

ساحلی

وقفی

مباحث کاربردی در خصوص حقوق اراضی

دعاوی مرتبط با حقوق اراضی

6

شناخت نوعیت و کاربری اراضی

1

آشنایی با قوانین

2

شناخت متولیان حاکم بر انواع اراضی

3

شرایط، تشریفات و احکام مرتبط با واگذاری اراضی

4

کمیسیون های مرتبط

5

آشنایی با قوانین (۱)

فرآیند قانونگذاری در حقوق اراضی نیز همانند سایر گرایش ها ، سه مرحله‌ی مشخص **قانونگذاری، بررسی و تصویب قانون** در قوه‌ی مقننه و امضاء و **ابلاغ قانون** را در بر می‌گیرد.

تورم قوانین در حوزه حقوق اراضی به حدی است که کمتر شخصی میتواند ادعای تسلط تمام بر آن را نماید. قانونگذار نیز در این راستا جز چند مورد محدود اقدامی در جهت تنقیح قوانین در این باب ترتیب نداده است.

بیش از صد قانون و بخشنامه در حوزه زمین داریم که برخی از آن‌ها با هم تعارض دارند و مشکلاتی را برای مردم و دولت فراهم کرده‌اند

متأسفانه در حوزه حقوق اراضی، **قانونگذاری در راستای رفع نواقص و ضعف‌های قانونگذاری خود منجر به سردرگمی و افزایش خلاها، ضعف‌ها و ناکارآمدی‌ها شده است.** به عنوان مثال می‌توان به قانون پیش فروش ساختمان، قانون تعیین تکلیف اراضی فاقد سند رسمی، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ، قانون لغو مالکیت اراضی موات و..... ها اشاره کرد.

کارشناس رسمی دادگستری نیز با حوزه اراضی بیگانه نیست و به اموری چون جانمایی پلاک ثبتی، تفسیر عکس های هوایی، مشخص نمودن آثار کشت و زرع، آثار قنات و چاه، تشخیص اراضی بایر (کمیسیون سه نفری، مرکب از مدیر امور اراضی استان/منطقه، مدیر جهاد کشاورزی شهرستان و یک نفر کارشناس رسمی دادگستری با معرفی رئیس دادگستری شهرستان) ارزیابی املاک و اراضی (لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت) می پردازد.

اراضی موات

زمینی که فاقد اعیانی، انتفاع معمول و غیرقابل بهره برداری باشد و این عدم بهره برداری به دلیل معطل و بیکار ماندن زمین است را موات می‌دانند. اراضی موات در فقه اسلامی از مصادیق انفال ذکر شده است.

1. تعریف ماده ۲۷ قانون مدنی ناقص است؛ زیرا هر زمین معطل که در آن کشت و زرع و آبادی نباشد اسمش زمین موات نیست؛ بلکه ممکن است جزء اراضی متروکه باشد مانند زمینی که در اثر سیل و زلزله از بین رفته باشد.

2. ماده ۲۷ قانون مدنی: اموالی که ملک اشخاص نمی‌باشد و افراد مردم می‌توانند آنها را مطابق مقررات مندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه به هر یک از اقسام مختلفه آنها تملک کرده و یا از آنها استفاده کنند مباحثات نامیده می‌شود مثل اراضی موات یعنی زمین‌هایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد.

3. درایران برای اراضی موات قاعده و مبنای خاصی در نظر گرفته نشده است!! و قانونگذار هدف و سیاست معین و مشخصی را در قوانین مربوطه در جهت تصدی و اعمال حاکمیت نسبت به اراضی موات در نظر نگرفته است.

نقص تعریف در قانون مدنی

عناصر اراضی موات

معلوم نبودن سابقه مالکیت خصوصی آن، فقدان کشت، زرع، بنا و آبادی در آن، فقدان مالک بالفعل.

تشخیص زمین‌های موات به قدری حایز اهمیت است که مطابق اصل چهل و پنجم قانون اساسی، این‌گونه اراضی در زمره‌ی انفال و اموال عمومی قلمداد شده و در اختیار حکومت اسلامی قرار گرفته‌اند تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل شود. پس از پیروزی انقلاب اسلامی و استقرار نظام جمهوری اسلامی در کشور، از آنجا که براساس موازین اسلام، زمین موات، ملکی کسی شناخته نمی‌شود و در اختیار دولت اسلامی قرار می‌گیرد بلافاصله قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری در تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ و اصلاحیه‌ی آن در تاریخ ۱۳۵۸/۶/۵ و الحاقیه‌ی آن در ۱۳۵۹/۴/۲۵ به تصویب شورای انقلاب رسید.^۱ قانون مذکور نهایتاً منجر به تصویب قانون جامع اراضی شهری مورخ ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ مجلس شورای اسلامی گردید که به صورت موقت برای مدت ۵ سال وضع شده بود. این قانون نیز با انقضای مهلت اعتبارش جای خود را به قانون فعلی زمین شهری داد که در حال حاضر حاکم بر اراضی واقع در محدوده‌ی قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها است.^۲ با تصویب قانون اراضی شهری و سپس قانون زمین شهری در تاریخ ۱۳۶۶/۶/۲۲، جهت تشخیص نوعیت اراضی موات از غیر موات، کمیسیونی در ماده‌ی ۱۲ قانون مذکور تعیین گردید.

قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

مصوب ۱۳۵۸/۴/۵

با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۵۹/۰۴/۲۵

ماده ۱. دولت مکلف است در داخل محدوده قانونی (۲۵ ساله) شهرها در نقاطی که محدوده قانونی وجود دارد و در سایر شهرها در محدوده ای که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام خواهد شد. بتدریج و با رعایت طرح تفصیلی شهر در هر منطقه بکسانیکه طبق موازین رژیم سابق مالک اینگونه اراضی شناخته میشدند اعلام نماید تا ظرف مدت معینی نسبت به عمران و آبادی اینگونه اراضی اقدام کنند. چنانچه در مهلت مقرر اقدام لازم بعمل نیاورند هیچگونه اولویتی برای آنها منظور نخواهد شد و بلاعوض بتصرف دولت در خواهد آمد.

تبصره. دولت برای کسانیکه یک قطعه زمین کوچک برای سکونت شخصی خود تهیه کرده اند و فاقد خانه مسکونی میباشند حداقل سه سال مهلت خواهد داد تا بتوانند به عمران زمین خود پردازند.

ماده ۷ قانون زمین شهری

کسانی که طبق مدارک مالکیت، از زمینهای موات شهری در اختیار داشته‌اند مشروط بر آن‌که از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده و مسکن مناسبی نداشته باشند، طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور قطعه و یا قطعاتی جمعا معادل ۱۰۰۰ (هزار) متر مربع در اختیارشان گذاشته می‌شود تا در مهلت مناسبی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد عمران و احیاء کنند در صورت عدم عمران و احیاء بدون عذر موجه اجازه مذکور ساقط و زمین به دولت بازمی‌گردد.

تبصره - در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند و یا در شهرهائی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضائی تایید گردد برابر ضوابطی که در آیین‌نامه اجرائی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.

قانون‌گذار در اختیار داشتن این اراضی به استناد اسناد مالکیت صادر شده در رژیم گذشته را دلیلی بر مالکیت بر آن نمی‌داند؛ زیرا در غیر این صورت، قانون‌گذار به جای استفاده از عبارت مذکور، می‌توانست عبارت «مالکان اراضی موات» را به کار ببرد. بنابراین این عبارت، مالکیتی برای این اشخاص به رسمیت نشناخته است و صرفاً تصرف و ید این اشخاص بر این گونه اراضی را بیان می‌کند، آن‌هم بر اساس مدارک مالکیتی که در قوانین قبلی ابطال شده است.

به عبارت دیگر این اشخاص، کسانی هستند که مدارک و اسناد مالکیت لغو شده را در اختیار دارند و حال، باتوجه به ابطال آن اسناد و لغو مالکیتشان در خصوص این اراضی، باید جهت تعیین تکلیف (کسب مجوز عمران و احیا و اقدام به انجام دادن آن در مهلت مقرر)

ماده ۴ - منظور از استفاده از مزایای مواد (۶) و (۸) قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ عبارت است از:

الف - اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری.

ب - عمران و احیا در زمین، بدون اخذ پروانه به وسیله مالک یا انتقال گیرنده از او با سند عادیای ذی ربط مراجعه کنند.

ماده ۵ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری ۱۳۷۱

ماده ۵ - مهلت عمرانی زمینهای موات، توسط افراد واجد شرایط از تاریخ تشخیص نوع زمین - اعلام رأی کمیسیون تشخیص - به مدت سه سال می باشد.

تبصره - در مواردی که صدور مجوز عمران، از نظر قانونی غیر مقدور یا ممنوع باشد، مهلت مذکور از تاریخ رفع ممنوعیت محاسبه می شود و در خصوص زمینهای مواتی که جدیداً در محدوده اجرای قانون قرار می گیرد، احتساب مهلت از تاریخ تشخیص نوع زمین به وسیله مراجع موضوع ماده (۶) این آیین نامه می باشد.

سازمان عمران اراضی شهری استان خوزستان

ن خورستان

د را جرای قانون لغو ملکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و قانون اصلاحی قانون یاد شده و آئین نامه مربوطه این قرارداد بین سازمان

سی شهری استان خوزستان که در این قرارداد اصحاب اختصار سازمان نامید میشود از یکطرف و خانم آقای

شماره ۴ صادره از دفتر دادگاه ساکن اید
۳۴ وارد — نامبرد و از طرف دیگر منعقد مکرر و مفاد آن برای طرفین لازم الاجرا می باشد .
بر اساس تقاضای مورخ ۹/۹/۵۹

موضوع قرارداد عبارتست از واگذاری یک قطعه زمین شماره ۱۰۷۸ فرعی از اصلی دارای پلاک

واقع در بخش ... با ... متقاضی از محل وقوع ملک مطلع بوده و اقرار به تحویل می نماید.

زمین مرقوم منحصراً بمنظور احداث واحد مسکونی بمقتضای واگذاری میگرد و نامبرده حق استفاده دیگری از زمین مورد واگذاری را ندارد.

بهای زمین از قرار متهم مربعی ۱۶ ریال هر جمعاً مبلغ ۲۸۵۰۰۰ / ریال می باشد .

مبلغ لکھنؤ فیسٹا اور ریماک ٹھیک فیسٹا شمارہ حوالہ شمارہ بابت ملی شعبہ ۱۱ بحساب شمارہ ۹۰۷۵۹ سازمان

بابت خرید نقدی زمین

خریدار متعهد است که ظرف مدت سه ماه از این تاریخ نسبت به اخذ پروانه ساختن اقدام واحد اکثریت ماه پس از اخذ آن عملیات نماید

ساختمانی را شروع نماید .

خریدار متکلف است در مهلت قید شده در پروانه ساختن یا نگه داشتن را بهای آن برساند.

با توجه به اینکه صدور گواهی عمران برای این زمین‌ها، همراه با بررسی و معاینه محل توسط کمیسیون‌های صالح آن زمان بوده است به این دلیل زمین‌های دارای این گواهی‌ها دیگر قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۲ ق.ز.ش. نمی‌باشند، زیرا یک‌بار رسیدگی در خصوص موات نبودن زمین صورت گرفته و رسیدگی مجدد آن وجهه منطقی ندارد.

البته واضعان آیین‌نامه مزبور این تدبیر را نیز اندیشیده‌اند که چنانچه محرز گردد گواهی عمرانی برخلاف واقعیت صادرشده با احراز این امر صرفاً توسط رؤسای سازمان‌های مسکن استانی و با مسئولیت ایشان، این زمین‌ها قابل طرح و بررسی در کمیسیون ماده ۱۲ خواهند بود.

زمینهای موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اجازه احیا و عمران دلالتی بر تملیک ندارد، مگر اینکه بعد از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشند.

در ضمن ، وفق ماده ۲۸ آئین نامه اجرای قانون زمین شهری واگذاری هر نوع زمین در طرحهای مصوب شهری ممنوع می باشد.

آشنایی با قوانین (۳)

چه قوانینی مرتبط با اراضی موات است؟

- ✓ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین ۱۳۴۷ (ماده ۱۷).
- ✓ قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن ۱۳۵۸ و آیین نامه آن (تعریف زمین موات در ماده ۲).
- ✓ قانون اراضی شهری ۱۳۶۰.
- ✓ قانون زمین شهری ۱۳۶۶ (تعریف زمین موات در ماده ۳).
- ✓ قانون واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران ۱۳۵۹.
- ✓ قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن ۱۳۶۵.

از بدترین **سوابق** قانونگذاری نظام حقوقی ایران، تدوین قوانین متعدد در زمینه منع ثبت اراضی موات بدون تعیین مرجعی تخصصی جهت شناسایی آن می باشد.

اولین قانونی که برای شناسایی زمین موات مرجعی تعیین نمود مربوط به سال ۱۳۴۷، یعنی قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعی می باشد.

اگر اراضی موات داخل محدوده و حریم شهر واقع شده باشد، متولی آن **وزارت راه و شهرسازی** است (قانون زمین شهری ۱۳۶۶)

تشخیص موات بودن اراضی **خارج از محدوده شهرها** به عهده **وزارت کشاورزی** است که از طریق هیئت ۷ نفره اقدام می نماید (ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن ۱۳۶۵)

□ طبق ماده ۱۲ قانون زمین شهری، **تعیین زمین های بایر و دایر از موات** و همچنین تشخیص احياء، عمران و تاسیسات مناسب از وظایف وزارت راه و شهرسازی می باشد. این وظیفه به کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری محول شده است.

□ بر اساس ماده ۱۲ قانون زمین شهری: «روش تشخیص نوع زمین های موضوع این ماده طبق دستورالعملی که وزارت راه و شهرسازی تهیه و به اجرا می گذارد است.»

□ این دستورالعمل با عنوان **دستورالعمل اجرائی ماده های ۱ و ۱۴ آیین نامه قانون زمین شهری** با شماره ۳۷۰۰/۱ و در تاریخ ۲ مرداد ۱۳۶۷ به وزارت راه و شهرسازی ابلاغ شد. در این دستورالعمل تعیین نوع زمین و تشخیص عمران آن به کمیسیونی با عنوان کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری محول شد.

□ کمیسیون ماده ۱۲ در وزارت راه و شهرسازی فعالیت دارد که **متشکل از ۳ نفر از نمایندگان این دستگاه در تمامی استان ها** است.

۳. وظایف کمیسیون مرتبط با اراضی موات (داخل شهر) شامل چه اموری می گردد؟

- ✓ ماده ۱۲ قانون زمین شهری، تشخیص عمران و احیا و تعیین نوع زمین دایر و تمیزبایر از موات را به عهده وزارت راه و شهرسازی قرار داده است. این وزارت نیز تشخیص عمران و تعیین نوع زمین را به کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری تفویض نموده است.
- ✓ مطابق قانون زمین شهری، موارد مرتبط با اراضی متعلق به شهرداری ها و شرکتهای وابسته به شهرداری، اراضی دارای گواهی عمران و اراضی دولتی در کمیسیون مطرح نمی گردد.
- ✓ تشخیص کمیسیون در خصوص اراضی موات دارای اثر قهقراپی است.

۴. چه اشخاصی اعضای کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری هستند؟ محل تشکیل کمیسیون مذکور کجاست؟

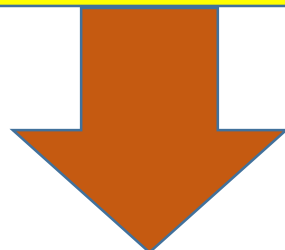
- ✓ ۳ نفر از نمایندگان وزارت راه و شهرسازی با حکم وزیر راه و شهرسازی.
- ✓ اداره راه و شهرسازی هر محل وزیر نظر مدیر کل سازمان و شهرسازی استان مربوطه (محل جلسه).

دبیرخانه کمیسیون ماده ۱۲ چه وظایفی بر عهده دارد؟

کمیسیون دارای دبیرخانه ای است که در مرکز استان قرار دارد که وظیفه ثبت و ضبط نظریات اعضا و اهم وظایف دبیرخانه عبارت است از ۱- گرفتن درخواستها و کامل شدن مدارک ۲- به بدست آوردن و تشکیل پرونده برای هر پلاک ثبتی ۳- برنامه ریزی و زمانبندی برای مراجعه اعضا ۴- معرفی مکان استقرار زمین بر روی نقشه به اعضای کمیسیون ۵ جمع آوری آراء و نظریات هر کمیسیون ۶- ابلاغ و انتشار آگهی ۷- فرستادن یک نسخه از نظریه های کمیسیون به واحد سازمان املاک شهرسازی ۸- جمع آوری مدرک های لازم برای دفاع در دادگاهها در صورت اعتراض.

دستورالعمل اجرایی ماده ۱۲ مصوب ۱۳۷۸ نیز مطالعه گردد.

محدوده و قلمرو صلاحیت کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶



ملاک صلاحیت در این خصوص محدوده و حریم شهرها می باشد (حتی شامل روستاهای متصل به شهر که در حریم قانونی شهرها هستند نیز می گردد)

فرم اظهار نظر اعضای کمیسیون موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری

تاریخ:

شماره:

اسامی اعضای کمیسیون تشخیص

نمایندگان وزیر راه و شهرسازی

[Redacted Signature]

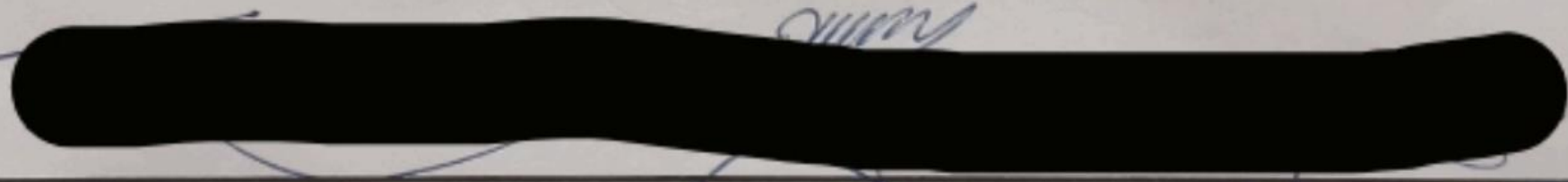
مشخصات کامل ملک : پلاک ثبتی شماره: [Redacted] مساحت : ۲۵۳۵ مترمربع متقاضی : بهی [Redacted]
محل وقوع ملک (طبق نقشه مورد تأیید شهرداری): نهاوند، ابتدای دهنوراه، نرسیده به دبیرستان امام علی
نام مالک یا مالکان بر اساس مدارک ثبتی ارائه شده: بهی [Redacted]

نظریه کمیسیون تشخیص

به استناد صورتجلسه بازدید محل در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۳ مضبوط در پرونده و نظر به تعاریف قانونی و بخشنامه های مربوطه و وضعیت فیزیکی فعلی و قبلی این ملک منطبق بر عکس های هوایی موجود، سوابق اسناد و استعلامات، شواهد و قرائن و تحقیقات محلی، ملاحظه عکس هوایی به شماره ۱۷۷-۶۹-۰۰۷-۱۳، بر اساس بند ب بخش چهارم نحوه تشخیص دستورالعمل اجرایی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری که عکس های هوایی ماقبل سال ۱۳۵۸ شمسی را ملاک تشخیص نوعیت زمین قید نموده، نوعیت این ملک باغ بوده، بنابر این رأی بر باغ (ب-۱-غ) بودن ملک مذکور صادر و اعلام می گردد. لازم به ذکر است که متقاضی فوق برای دوپلاک ۳۷۸۴ و ۳۷۸۵ که مجاور هم هستند درخواست اعلام نوعیت داده است که در سنوات گذشته برای پلاک ۳۷۸۵ رأی نوعیت به شماره ۱۳۶۱-ک-۱۲ تاریخ ۱۳۸۷/۶/۱۸ مبنی بر باغ صادر و اعتراض مالک در محاکم قضایی نیز مسموع واقع نشده و نوعیت باغ برای پلاک یاد شده تثبیت گردید. /

محل امضای نمایندگان کمیسیون

محل امضای نمایندگان کمیسیون



مستندات نظریه

۱- بازدید از ملک مذکور ۲- تحقیق از معمرین محل ۳- عکس هوایی ۴- نقشه هوایی ۵- طرح تفصیلی ۶- سند ثبتی

اعتراض به نظریه کمیسیون ماده ۱۲، تقاضای ابطال آن و صدور حکم بر بایر بودن پلاک ثبتی

دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۸۴۱۵۳۱۰۴۹۳ شعبه ۲۲ دادگاه تجدید نظر آذربایجان شرقی مورخ ۱۳۹۸/۸/۷

- **تجدید نظر خواه:** خانم نسرين م. ۲۰۲ آقای رامین د. ۳۰ آقای امیر د با وکالت آقای حیدر م.
- **تجدید نظر خوانده:** ۱۰۱ اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی ۲. اداره راه و شهرسازی شهرستان مرند با وکالت آقای مصطفی ل.
- **خواسته:** اعتراض به رای کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری.

«رای دادگاه تجدیدنظر»

۱. در مورد دعوی خانم نسرين م. و آقایان رامین و امیر شهرت هر دود با وکالت آقای حیدر م. علیه اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و اداره راه و شهرسازی شهرستان مرند با وکالت آقای مصطفی ل. به خواسته اعتراض به تشخیص موات بودن پلاک به میزان سهم الارث دو یازدهم از ۷۵ یک دانگ و ابطال تصمیم یاد شده با احتساب کلیه خسارات قانونی خواهانها خواسته خود را بدین مضمون اجمالاً تبیین نموده اند به میزان سهم الارث دو یازدهم از ۷۵ یک دانگ مالک مشاع پلاک ثبتی مورد نظر می باشند که با وجود سابقه کشت و زرع و وجود درختان سالمند مثمر در محل، از سوی خواندگان، موات اعلام شده که برخلاف واقعیت می باشد. لذا درخواست رسیدگی و صدور حکم وفق خواسته دارند.

۲. با بررسی اوراق و محتویات پرونده پاسخ استعلام ثبتی که در مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۰۹ اعلام شده از طرف سازمان عمرانی و اراضی مرند محل مورد نظر موات اعلام شده استماع اظهارات وکیل خواهان‌ها و وکیل خوانده، عدم ارائه دلیل محکمه پسندی بر رضایت خواهان‌ها یا مالکین اولیه بر موات اعلام شدن محل مورد اختلاف و نظر به اینکه حسب مستندات موجود در پرونده در سال ۱۳۵۹ از طرف کارشناس تشخیص اراضی موات استان اداره ذی ربط ملک موصوف موات اعلام گردیده است لذا برای تشخیص نوعیت و موات و یا غیر موات بودن ملک مذکور در زمان موات تشخیص داده شدن نظر کارشناس رسمی دادگستری اخذ شده که هیات سه نفره کارشناسان اعلام کرده اند پلاک ثبتی اصلی واقع در مرند به مساحت ۱۰۳۹۸ مربع دارایی مستحقات نسبتاً قدیمی با درختان گردو و توت کهنسال با تنه حدوداً ۸۰ تا ۱۲۰ سانتی متر می باشد و ضمن جانمایی مختصات محل مورد اختلاف تحت پلاک ثبتی اصلی روی عکسهای هوایی سال ۱۳۴۶ با مشخصات ردیف ۳ بلوک ۲۰ شماره ۲۵ و زوج آن و بررسی با استریسکوپ، محل مذکور به صورت باغ و فاقد مشخصات اراضی موات می باشد. نظریه کارشناسان بعد از ابلاغ مصون از ایراد و اعتراض باقی مانده و با اوضاع و احوال مسلم حاکم بر قضیه همخوانی داشته و مابینتی با آنها ندارد.

۳. بنابراین دادگاه خواسته خواهانها را موجه تشخیص داده به استناد تبصره ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن حکم بر غیر موات بودن پلاک ثبتی به میزان دو یازدهم از ۷۵ یک دانگ از آن به صورت مشاعی (دو یازدهم از ۷۵) (مساحت ۱۰۳۹۸ متر مربع) و ابطال تصمیم تشخیص موات بودن آن در حق خواهانها نسبت به سهم صادر و اعلام می دارد.

۴. اما خواسته خواهانها را نسبت به مطالبه کلیه خسارات قانونی منظر به اینکه خواندگان در راستای انجام وظایف ذاتی خود اقدام به اعلام تشخیص خود کرده اند و نمی توان هزینه های ناشی از تشخیص و نظر کارشناسی سازمانی را که تقصیر و قصوری به اثبات نرسیده و در جهت اعمال حاکمیت ابراز شده، تحمیل خواهانها نمود. بنابراین دادگاه این فقره از خواسته خواهان ها را موجه تشخیص نداده وفق ماده ۱۹۷ حکم بر رد خواسته صادر و اعلام میدارد حکم اصداری حضوری بوده ظرف بیست روز از ابلاغ قابل تجدید نظر در محاکم محترم تجدید نظر استان آذربایجان شرقی است.

اعتراض به نظریه کمیسیون ماده ۱۲

یک نظر قائل بر این است که

خواهان

اعتراض به رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری فقط از مالک رسمی مسموع است و در اختیار داشتن سند عادی انتقال مجوز قانونی برای اعتراض مذکور نیست.

دادانامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۲۸۳ مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۰۴
شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

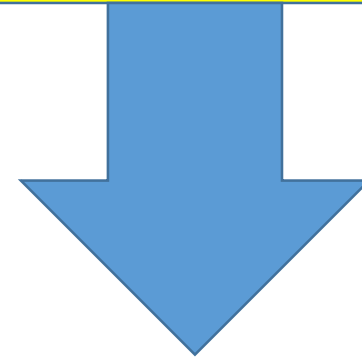
اعتراض به نظریه کمیسیون ماده ۱۲

خواهان

نظر دیگر قائل بر این است که

- طبق مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام ۱۳۷۰ طی ماده واحده قیدشده وزارت راه و شهرسازی مکلف است نظریه و تصمیم خود را به مالکین اعلام و در صورت دسترسی به مالک یا استنکاف وی از دریافت آن بایستی دو نوبت آگهی صادر و ظرف ۳ ماه مدعیان می توانند اعتراض خود را به دادگاه اعلام دارند و **اشاره ای به مالک و یا اصولاً مالک رسمی ننموده است (دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۴۲۳۹۰۰۳۳۵ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۷ شعبه ۳۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران)**.
- قضاتی که قائل بر این هستند که سند عادی نیز مورد پذیرش است ، عنوان میدارند که محور رسیدگی در این خصوص نوعیت است نه مالکیت.
- دارندگان اسناد عادی قبل از اعتراض به رای صادره به خواسته ابطال رای کمیسیون ابتدائاً باید دادخواستی به طرفیت وزارت راه و شهرسازی به خواسته **تأیید صحت تاریخ تنظیم سند عادی** و نیز صحت معامله تقدیم دادگاه عمومی کرده و در این مورد حکم اخذ نمایند.

**خوانده دعوا در دعوای
مرتبط با اراضی موات**



اراضی موات داخل شهر

اداره راه و شهرسازی

متأسفانه در برخی موارد مالکین در

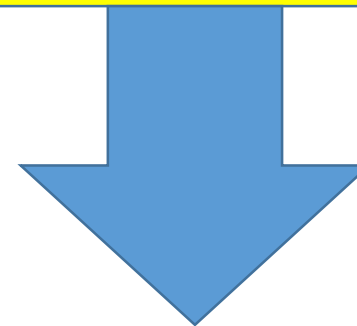
اعتراض به نظریه، دعوای خود را به طرفیت کمیسیون ماده ۱۲ مطرح می نمایند که فاقد وجهه حقوقی و قانونی است. زیرا کمیسیون های ماده ۱۲ دارای شخصیت حقوقی مستقل از سازمان نمی باشند تا بتوانند طرف دعوای قرار گیرند. اعضای کمیسیون، نمایندگان وزیر مسکن و شهرسازی بوده و دبیرخانه کمیسیون نیز قسمت و واحدی از سازمان مسکن و شهرسازی استان محسوب می شود.

اعتراض به نظریه کمیسیون ماده ۱۲

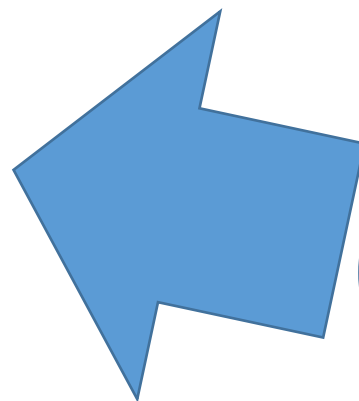
خوانده

▪ ادارات راه و شهرسازی (شهرستان و استان) . رویه قضایی در این خصوص سخت گیری ندارد.

خوانده دعوا در دعوای مرتبط با اراضی موات



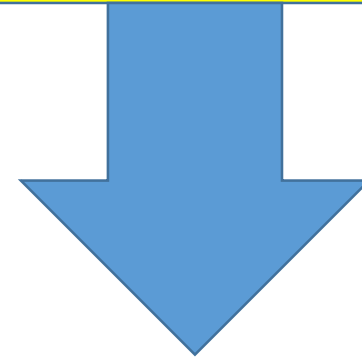
سازمان ملی زمین و
مسکن (آری یا خیر)



یک نظر قائل بر آن است که سازمان
ملی زمین و مسکن موجودیت دارد.

نظر دیگر قائل بر این است که
اساسنامه این سازمان به تایید شورای
نگهبان نرسیده است.

**خوانده دعوا در دعوی
مرتبط با اراضی موات**



اراضی موات داخل خارج

□ اداره جهاد کشاورزی

□ سازمان امور اراضی نیز مطابق ماده ۲۸

قانون احکام دائمی توسعه کشور ۱۳۹۵

میتواند به عنوان خوانده ذکر گردد.

آیا رای کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری توسط اداره راه و شهرسازی قابل اعتراض می باشد؟

□ گرچه تشخیص نوعیت زمین از لحاظ دائر، بائر و موات بودن با کمیسیون سه نفره زیر مجموعه وزارت راه و شهرسازی (مسکن و شهرسازی سابق) می باشد؛ لیکن قانونگذار در ماده ۱۲ قانون زمین شهری و بند ۵ از بند ج ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی قانون مرقوم، مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴ نامی از کمیسیون خاص نبوده و صرفاً به نظریه تشخیص وزارتخانه مذکور اشاره کرده است.

□ بنابراین وزارت راه و شهرسازی نظر به تشخیص و قابل اعتراض بودن را از طریق مدخلیت یک کمیسیون سه نفره که تابع وزارتخانه یاد شده است؛ اعمال و اظهار می نماید؛ لذا حق اعتراض به نظریه کمیسیون را ندارد و **صرفاً مالکین در صورت متضرر شدن از رأی نظریه کمیسیون، حق اعتراض دارند.**

صورت جلسه نشست قضائی مورخ ۱۴۰۲.۰۶.۲۲ استان فارس

وجود عکس‌های هوایی و حتی نظریه کارشناسی که معمولاً مستند به عکس‌های هوایی می‌باشد، از جمله قرائن مهم تلقی می‌شود؛ لیکن می‌تواند مبنی بر خطا و اشتباه باشد؛ بنابراین به تنهایی نمی‌تواند مثبت نوعیت اراضی یا تعیین تاریخ آن باشد، بلکه اصل، احراز سابقه‌ی احیاء و ... می‌باشد که دادگاه با توجه به جمیع جهات و رسیدگی به ادله اثباتی ابرازی از جمله نظریه کارشناسی و ملاحظه عکس‌ها و سایر دلایل و قرائن به موضوع (سابقه احیای اراضی، تشخیص نوعیت زمین، تغییر کاربری اراضی و باغ‌ها و قدمت مستحدثات و ...) رسیدگی و اظهار نظر به عمل می‌آورد.

۱. اراضی بایر به چه نوعی اراضی اطلاق می شود؟

✓ نخستین قانونی که زمین بایر را به صورت مجزا از زمین موات تعریف کرد، ماده ۱ بند دال قانون نحوه

واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸/۰۶/۲۵ است.

✓ طبق تعریفی میتوان عنوان نمود، اراضی که در گذشته سابقه عمران و احیا و آبادی را داشته اند و متصرفین و مالکین آنها با غرس اشجار و بنا و امثالهم از آنها بهره مند می گشتند، اما پس از مدتی این تصرف و بهره مندی متوقف گردیده است .

✓ طبق بند ۱ ماده ۱ آیین نامه اجرایی قانون واگذاری زمینهای دایر و بایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است (مصوب ۱۳۶۵/۰۸/۰۸)، اراضی بایر زمین هایی که سابقه احیا دارد ولی به علت اعراض یا عدم بهره برداری بدون عذر موجه به مدت ۵ سال متوالی متروک مانده باشد. آیین نامه مزبور اراضی کشت موقت را نیز اراضی بایر و دایری محسوب نموده که پس از انقلاب تا پایان سال ۱۳۵۹ در سراسر کشور و تا پایان سال ۱۳۶۳ در مناطق کردنشین به نحوی در تسلط غیر مالک قرار گرفته باشد.^۱



اراضی بایر

اراضی دایر زمین هایی است که به هر تقدیر مورد بهره برداری است .

تعریف حقوقی اراضی بایر

اولاً: زمینی است که مالک دارد یعنی به استناد یکی از اسباب قانونی تملک در مالکیت شخص حقیقی یا حقوقی وارد شده است.

ثانیاً: مالک برای مدت نامعلومی (کوتاه یا دراز) از ادامه آبادی آن چشم پوشیده است بنابراین زمین آرایش

را زمین بایر نمی گویند چون ترک ادامه آبادی آن در مدت معلومی است آن هم به منظور تقویت بنیه زمین

است، زمین بایر با این معنا با زمین متروک فرق دارد، زمین متروک زمینی است که مالک از آن اعراض کرده

یا قهراً آن را ترک کرده باشد مثل این که به علت وقوع حوادث سماوی یا اراضی مالکین یک آبادی

منقرض شده باشند. بدیهی است با توجه به تعریف فوق، زمین بایر، زمین موات نیز فرق دارد زیرا زمین

موات هنوز تحت سیطره قانونی تملک قرار نگرفته است.

موضوع "حل مشکل اراضی بایر" در جلسه مورخ ۶۷.۵.۲۵ مجمع با حضور کارشناسان مربوطه مورد بحث و بررسی قرار گرفت در این زمینه ماده واحد ذیل با تبصره‌های مربوطه به تصویب رسید:

ماده واحد: کلیه اراضی بایر در سراسر کشور در صورت اعراض صاحبان آنها بلاعوض در اختیار دولت قرار می‌گیرد و در صورت عدم اعراض، مالکین اراضی بایر به دلیل ضرورت ملزم به کشت بر اساس ضوابط کشاورزی یا فروش یا اجاره یا مزارعه زمین بایر خود هستند. چنانچه از تاریخ ابلاغ ظرف مدت یک سال اقدام به یکی از موارد فوق ننمایند وزارت کشاورزی رأساً و یا توسط هیأت هفت نفره واگذاری زمین، از طرف مالک برای کشاورزی و دامداری به قیمت عادلانه زمان تصویب این قانون (۶۷.۵.۲۵) خواهد فروخت.

تذکر: اراضی بایر شامل اراضی‌ای است که بیش از ۵ سال بدون عذر موجه بلاکشت مانده یا بماند.

قانون زمین شهری یک ماده ۹ مثل اراضی شهری دارد که عنوان میدارد طی ۵ سال دولت میتواند اراضی بایر را تملک کند با قیمت منطقه‌ای. (۲۲/۰۶/۱۳۶۶ تا ۲۲/۰۶/۱۳۷۱).

یک تفاوت بین اراضی شهری و زمین شهری هست. قانون اراضی شهری ۶۰، قانون اراضی شهری ۶۶. اونجا بر اراضی محدوده شهر فقط حکومت می‌کرد ولی این جابر حریم هم حکومت می‌کند یعنی اراضی حریم های بایر.

قانون زمین شهری

ماده ۱ - به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره‌برداری هر چه صحیح‌تر و وسیع‌تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می‌رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم‌الاجرا است.

ماده ۲ - اراضی شهری زمینهایی است که در محدوده قانونی و **حریم** استحفاظی شهرها و شهرکها قرار گرفته است.

آئین نامه اجرائی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359

ماده ۵ - اراضی دایر بزرگ - اینگونه اراضی که به دو صورت زیر به ملکیت صاحبان آنها درآمده است:

الف - تصرف اراضی از راه مشروع و صحیح - در مواردیکه اراضی دایر از راه مشروع به ملکیت زمینداران بزرگ درآمده باشد بشکل زیر عمل میشود:

۱ - چنانچه متصرف شخصاً بامر کشاورزی اشتغال داشته با رعایت شرایط اقلیمی و اجتماعی محل فقط تا حد سه برابر عرف محل زمین در اختیار او می ماند.

۲ - چنانچه متصرف شخصاً بامر کشاورزی اشتغال نداشته و نیز منبع درآمد کافی دیگر برای تأمین زندگی خود و خانواده نداشته باشد فقط تا دو برابر عرف محل زمین در اختیار او قرار میگیرد و بقیه طبق موازین این قانون و با رعایت اولویتهای ذکر شده در مواد بعدی واگذار میگردد.

تبصره - اراضی بزرگ و مکانیزه اینگونه افراد طبق بند الف ماده ۳ عمل خواهد شد.

۳ - بغیر از دو مورد فوق هیئت اقدام به واگذاری تمامی اراضی خواهد نمود.

ب - تصرف اراضی از راههای غیر مشروع زیر:

۱ - خرید و اجاره اراضی با پول حرام و غیر مشروع مانند پول ربا، رشوه، فروش مسکرات، مواد مخدر، قمار، اختلاس و سوء استفاده از اموال دولتی، دزدی و غیره بتفصیلی که در کتب فقهیه ذکر شده است.

۲ - تصرفات غاصبانه توسط اشخاص متعددی و ایادی رژیم گذشته و خارج کردن زمین از تحت مالکیت رعایا با توسل به زور اداری و غیر اداری.

۳ - تصرف اراضی از راه فریب، تزویر و جعل اسناد و مدارک ساختگی بوسیله صاحبان دفاتر اسناد رسمی و نیز به انحاء کلاهبرداریها.

۴ - تملک و احیای زمینهای موات بمقدار بیش از استحقاق که با اعمال زور و جلوگیری از حیات و احیای دیگران انجام گرفته و در موقعیکه اراضی قابل احیاء کم و نیازمندان زیاد هستند حکومت اسلامی با اعمال ولایت میتواند مازاد آنرا بگیرد.

ماده ۸ - کلیه اراضی **بایر** شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می‌باشد.

ماده ۹ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمینهای مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات ودولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل عدم تکاپوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمینهای بایر و دایر شهری تأمین نماید.

مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگانهای دولتی و غیر دولتی موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها را که موضوع این قانون است به منظورهای ذیل و با تقویم دولت به آنها (دولت و شهرداریها) بفروشند:

آئیننامه اجرائي مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامي در خصوص
حل مشکل اراضي باير
مصوب ۱۳۶۹،۱۲،۰۱
با اصلاحات و الحاقات بعدي



ماده ۱ - اصطلاحات بکار رفته در این آئیننامه به شرح زیر تعریف می گردند :

۱ - ماده واحده - مصوبه مورخ ۲۵/۵/۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامي در خصوص حل مشکل اراضي باير در این آئیننامه اختصاراً >>ماده واحده << نامیده می شود.

۲ - اراضي باير - زمینهاي است که سابقه احيا دارند ولي بدلیل اعراض مالک ، بیشتر از (۵) سال متوالي بدون دلیل موجه بلاکشت مانده یا بماند.

۳ - اراضي اعراضی - زمینهاي در تملک اشخاص است که بلااستفاده گذاشته شده اند.
احراز اعراضی بودن اراضي توسط دادگاه و از طریق تحقیق و بررسی محل یا اقرار کتبی مالک انجام می شود.

۴ - ضوابط کشاورزي - مجموع مقررات ، اصول و ضوابط فني و عرفي است که ضرورت رعایت آنها در کشت اراضي از طرف وزارت کشاورزي اعلام می گردد.

۵ - کمیسیون تشخیص - کمیسيوني است مرکب از سه نفر کارشناس (دو نفر به معرفي مدیر کل کشاورزي و يك نفر به معرفي هیأت هفت نفره واگذاري زمین) که در هر استان تشکیل می گردد و پس از بازدید از ملک و عنداللزوم کسب نظر کارشناس رسمي دادگستري در خصوص باير بودن اراضي اعلام راي می نماید.

اصلاح مواد (۸) و (۱۱) آیین نامه عمران اراضی بایر

ماده ۱۱- در صورتی که طبق تشخیص کمیسیون سه نفری، مرکب از مدیر امور اراضی استان / منطقه، مدیر جهاد کشاورزی شهرستان و يك نفر کارشناس رسمي دادگستري با معرفي رييس دادگستري شهرستان که در هر شهرستان تشکیل می گردد، تا تاریخ تصویب این آیین نامه (۱۳۵۵/۶/۱) اراضی بایر واقع در دهات منتقله به دولت از طرف زارعان یا ساکنان آن دهات عمران و تحت کشت آبی یا دیم درآمده باشد و بهره مالکانه از زمان تصرف را بپردازند، اراضی مزبور طبق ارزیابی ماده (۸) اصلاحی فوق به متصرف فروخته خواهد شد.

نحوه صدور سند مالکیت اراضی

اراضی موات

۱. در صورتی که ملکی مطابق نظر وزارت راه و شهرسازی موات تشخیص داده شود . اسناد مالکیت به نام وزارت راه و شهرسازی صادر میشود.
۲. چنانچه ملک از طرف اشخاص در خواست ثبت نشده باشد با استفاده از اظهار نامه تنظیمی سال ۱۳۵۴ در مورد اراضی موات عملیات ادامه می یابد و سند مالکیت صادر می گردد.

پس از صدور رای هیات هفت نفره و تشخیص موات بودن زمین به شرح اراضی شهری که در فوق اشاره شد اسناد مالکیت به نام وزارت جهاد کشاورزی (مدیریت اراضی صادر میگردد. بطور کلی در خصوص اراضی موات خارج از محدوده شهرها تشخیص موات بودن بر عهده وزارت کشاورزی است که از طریق هیات هفت نفره اقدام می نماید .

**در صورتی که قسمتی از ملک مورد در خواست متقاضی فاقد سابقه ی ثبتی باشد،
آیا میتواند مطابق قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد
سند رسمی ۱۳۹۰ سند رسمی اخذ نماید؟**

در صورتی که قسمتی از ملک مورد در خواست متقاضی فاقد سابقه ثبتی باشد مثال ملک مورد در خواست متقاضی در یک پلاک ثبتی واقع شده باشد که جز مشاعی از آن مثال ۳ دانگ مشاع در خواست ثبت شده باشد و ۳ دانگ دیگر آن مجهول المالک باشد یا این که ملک مورد در خواست متقاضی در دو پلاک ثبتی واقع شده باشد که یکی از پلاک ها دارای سابقه ثبتی باشد و دیگری مجهول المالک ثبتی باشد. در این صورت هم با توجه به ماده ۱۳ قانون تعیین تکلیف قابلیت طرح در هیئت تعیین تکلیف را با حصول شرایط دیگر خواهد داشت.

هرگاه در مورد قسمتی از ملک مورد در خواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم برساند.

چه اراضی و املاکی نمیتوانند مطابق قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی سند اخذ نمایند؟

اراضی کشاورزی مجهول المالك که مشمول قانون اصلاحات ارضی یا قانون واگذاری زمینهای بایرو دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته نشده و به اصطلاح خرده مالکین در آن تصرف مالکانه دارند. در این مورد چنانچه پلاک ثبتی به طور کامل شش دانگ (مجهول المالك ثبتی باشد و یا اراضی یک منطقه یا روستای هم مجهول المالك باشد و هم فاقد سابقه پلاک کوبی در دفتر پلاک کوبی باشد در این صورت متصرفین اراضی مذکور نمیتوانند از طریق هیئت تعیین تکلیف نسبت به اخذ سند اقدام نمایند. در این مورد و در هر موردی که ملکی فاقد سابقه ثبت باشد قابلیت طرح در هیئت تعیین تکلیف را نخواهد داشت اما میتوانند بر اساس مقررات قانون ثبت نسبت به درخواست ثبت (تقدیم اظهارنامه) و اخذ سند مالکیت اقدام نمایند.

عرصه ای که با دیوارکشی محصور شده باشد، و دارندگان چنین املاکی نمی توانند از طریق هیئت تعیین تکلیف اقدام به ثبت ملک نمایند.

واحد های آپارتمانی یا واحد های تجاری که بدون پروانه ساختمانی احداث شده اند یا فاقد گواهی پایان کار ساختمانی می باشد حتی اگر عرصه آنها دارای سابقه ثبتی باشد (به شدت رویه متشت است).

بستر و حریم رودخانه چیست و توسط چه مرجعی تعیین می گردد؟





اراضی بستر

- قانون توزیع عادلانه آب و تبصره های ذیل آن ۱۳۶۱.
- آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیله ها، مردابها، برکه های طبیعی و شبکه های آبرسانی، آبیاری و زهکشی ۱۳۷۹.
- دستورالعمل حفاظت، بهره برداری و آزادسازی اراضی بستر و حریم رودخانه ها.
- دستورالعمل انعقاد قرارداد اجاره اراضی بستر رودخانه ها.

بستر را زمینی دانست که رودخانه در آن جریان دارد و حریم آن مقدار از زمین است که از بعد از بستر رودخانه شروع می‌شود و با توجه به میزان بارندگی‌های سالانه و حجم آب رودخانه بین ۱ تا ۲۰ متر تعیین می‌گردد.

حریم رودخانه آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به‌عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و توسط وزارت نیرو یا شرکتهای آب منطقه ای تعیین می‌گردد.

آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها مصوب ۱۳۷۹، بر اساس میزان آبدهی رودخانه حدود حریم آن تعیین شده است. حریم تمام رودخانه‌ها مشخص نشده است.

شرکتهای آب منطقه‌ای مکلفند حد بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیله‌ها، مردابها و برکه‌های طبیعی موجود در حوزه فعالیت خود را با برنامه ریزی مشخصی و با اعزام کارشناس یا کارشناسان ذی صلاح تعیین نمایند.

اراضی بستر

نیاز روزافزون به آب به منظور فعالیت‌های باغی و کشاورزی و افزایش جنبه‌های توریستی و گردشگری در سطح استان، موجب تصرفات متعددی به حریم و بستر رودخانه‌ها در بالادست مخازن سدها شده است. افراد می‌خواهند در نزدیک رودها و ... سکنی گزینند. مثل سیل زاینده رود.

در سالهای اخیر تصرف روزافزون بستر و حریم رودخانه‌ها و تغییر کاربری آنها نه تنها تهدیدی برای دسترسی به آب سالم محسوب میشود، بلکه باعث شده است که با وجود تداوم دوره‌های خشکسالی، مخاطرات سیل افزایش یابد.

تصرف رودخانه‌ها با کاهش عرض و تغییر کاربری اراضی بستر آنها همراه است. این کاهش عرض بستر و تغییر کاربری باعث به هم خوردن رژیم طبیعی رودخانه‌ها شده و در نتیجه وقوع سیل و خسارت‌های اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و غیره را به دنبال دارد.

اراضی بستر

تعیین بستر و حریم رودخانه ممکن است حسب نیاز شرکت های آب منطقه ای جهت جلوگیری از تصرف به بستر و حریم رودخانه توسط افراد سودجو و جلوگیری از خسارت ناشی از سیلاب و یا به درخواست متقاضی در مواردی نظیر دریافت سند ملکی مورد تقاضا قرار می گیرد. بر اساس ماده ۳۴ از فصل چهارم ضوابط فنی اجرایی توسعه دولت الکترونیکی، پاسخ به استعلام تعیین حریم کمی و کیفی منابع آبی مبتنی بر «وب سرویس» پیاده سازی شده است و به صورت الکترونیکی از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات با آدرس ذیل در حال ارائه می باشد.

<https://gsbservices.iran.gov.ir/vezaratniroo/SaamirMap>

سامانه مدیریت خدمات دولت

در صورتی که برای قسمتی از ملک، مثلاً پنجاه متر معارض با بستر و حریم و بدون اخذ استعلام از وزارت نیرو سند صادر شده باشد، آیا امکان ابطال سند رسمی ملک به میزان صرفاً پنجاه متر وجود دارد یا این که تجزیه در ابطال سند ممکن نیست و باید کل سند ابطال شود؟

در خصوص تعارض سند مالکیت با بستر رودخانه، اصولاً حکم بر خروج مساحت مورد تعارض می‌شود که شیوه اجرایی، حسب قوانین و مقررات ثبتی و آخرین ضوابط صدور اسناد تک برگ است، اما اصولاً تداخل قسمتی از ملک با بستر رودخانه، موجبی برای ابطال کل سند مالکیت نیست.

□ بستر رودخانه اعم از دایمی یا فصلی در اختیار
حکومت بوده ومسئولیت حفظ، اجاره ونظارت
بر آنها بادولت است؛

□ بنابراین چنین اراضی قابل معامله نبوده و بیع آن
نیز به دلیل عدم قابلیت تسلیم توسط بایع محکوم به
بطلان است.

وفق مواد ۳ و ۴ آئین نامه اجرایی قانون توزیع عادلانه آب ۱۳۶۳، به درخواست صدور پروانه بهره برداری ابتدائاً می بایستی در کمیسیون صدور پروانه ها رسیدگی گردد.

دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۵۵۳۰۲۲۴۶ مورخ ۱۳۹۵/۰۱/۰۶

شعبه ۳ تجدید نظر دیوان عدالت اداری

کمیسیون رسیدگی به صدور پروانه ها پس از وصول پرونده امر و بررسی آن در صورت موافقت با نظریه کارشناس یا کارشناسان، مراتب را به شرکت یا سازمان متبوعه اعلام و الا با حضور کارشناس مربوطه بموضوع مجدداً رسیدگی و عنداللزوم کمیسیون به تشخیص خود موضوع را به کارشناس یا کارشناسان دیگری ارجاع و پس از وصول نظریه کارشناسی اتخاذ تصمیم مینماید.

تصمیم کمیسیون رسیدگی به صدور پروانه ها با اکثریت آراء اتخاذ میشود.

به استناد ماده ۳ قانون توزیع عادلانه آب، استفاده از منابع آب های زیرزمینی به استثنای موارد مذکور در ماده ۵ این قانون، از طریق **حفر هر نوع چاه و قنات و توسعه چشمه** در هر منطقه از کشور با اجازه و موافقت وزارت نیرو باید انجام شود.

بر اساس ماده ۵ آیین نامه فصل دوم قانون توزیع عادلانه آب، ترکیب اعضای کمیسیون بررسی صدور پروانه ها عبارت است از:

یک نفر کارشناس آب های زیرزمینی یا زمین شناسی
یک نفر کارشناس کشاورزی
یک نفر کارشناس حقوقی

البته در صورت عدم وجود کارشناسان با سابقه ده ساله، مجوز استفاده از کارشناسان با حداقل ۵ سال تجربه بلامانع است.

رعایت اعلامی الزامی بوده و هر گونه اقدام خلاف آن می تواند موجب بی اعتباری تصمیمات کمیسیون گردد. حسب ماده مذکور، کلیه اعضا کمیسیون با ابلاغ مدیر عامل هر سازمان یا شرکت تابعه وزارت نیرو انتخاب می شوند. بنابراین ابلاغ عضو کشاورزی نیز پس از معرفی اداره کل جهاد کشاورزی با مدیر عامل آب منطقه ای خواهد بود.

مصادیق اراضی و اموال عمومی

آب ها

معادن (ماده ۲۶ قانون معادن)

جنگل ها و مراتع

اراضی موات

اراضی ملی

اراضی ساحلی

اراضی موقوفه عام

اراضی مسلوب المنفعه

اموالی که در مالکیت اشخاص هستند

اموال دولتی

اموال خصوصی

اموالی که مالک خاصی ندارند

اموال عمومی (انفال)



تبصره ۶ (الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) قانون شهرداری

اراضی کوچه‌های عمومی و میدان‌ها و پیاده‌روها و خیابان‌ها و به طور کلی **معابر** و **بستر رودخانه‌ها** و نهرها و مجاری فاضلاب شهرها و **باغهای عمومی** و گورستان‌های عمومی و درخت‌های معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر که مورد استفاده عموم است ملک عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است.

ماده ۱۰۱ قانون شهرداری

معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد. **شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.**

ماده ۱۰۱ قانون شهرداری

ماده ۱۰۱ قانون شهرداری: (اصلاحی ۱۳۹۰/۱/۲۸) - ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاه ها موظفند در موقع دریافت

تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تایید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تایید و کتباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصاب های مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید.

پلاک هایی که بعد از سال ۱۳۹۰ (بعد از قانون اصلاح ماده ۱۰۱) تفکیک شده و می شوند و نیز دارای قرارداد واگذاری می باشند در صورتی که حق و حقوق شهرداری پرداخت نشده باشد و نیز پلاک هایی که دارای مساحت بیش از ۵۰۰ متر و سند مالکیت بوده و تقاضای تفکیک می نمایند عوارض تفکیک طبق قانون ماده ۱۰۱ شهرداری ها مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی با پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر (تا ۲۵٪ جهت شوارع و ۲۵٪ برای کاربری های مرتبط) محاسبه و اخذ خواهد شد.

تفکیک قهری ناشی از اجرای طرح های مصوب شهرداری و با ضوابط شهرسازی مشمول پرداخت هزینه های تفکیک و تفکیکی زیر حدنصاب نخواهد بود.

مساحت عرصه ملک	سهم سرانه فضای عمومی و خدماتی و معابر عمومی موضوع اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری از مساحت عرصه
اراضی و املاک ۵۰۰ مترمربع و کمتر	۰
اراضی و املاک بیش از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع	۱۰ درصد
اراضی و املاک بیش از ۱۰۰۰ تا ۳۰۰۰ مترمربع	۱۲ درصد
اراضی و املاک بیش از ۳۰۰۰ تا ۶۰۰۰ مترمربع	۱۵ درصد
اراضی و املاک بیش از ۶۰۰۰ تا ۸۰۰۰ مترمربع	۲۰ درصد
اراضی و املاک بیش از ۸۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	۲۵ درصد
در خصوص اراضی و املاک بیش از ۱۰.۰۰۰ مترمربع، ۲۵ درصد به عنوان سهم سرانه فضای عمومی و خدماتی و ۲۵ درصد از باقیمانده عرصه به عنوان معابر و شوارع عمومی که در مجموع از حداکثر ۴۳/۷۵ درصد بیشتر نخواهد شد، در سهم شهرداری تعیین می‌شود.	

□ در ماده ۱۰۱ قانون شهرداری قانونگذار معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث میشود را متعلق به شهرداری دانسته و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت کند و مفهوم مخالف آن این است که اگر احداث معبر و شارع نه در اثر تفکیک بلکه در اثر اجرای طرح باشد بایست غرامت آن به مالک پرداخت شود.

□ عقب نشینی املاک که در نتیجه اجرای طرح تعویض به مالکان این گونه املاک تحمیل میشود به منزله اجرای حکم ماده ۱۰۱ قانون شهرداری محسوب نمیشود و در چنین مواردی ماده ۴۵ اصلاحی آیین نامه قانون ثبت املاک، نیز دلالتی بر سلب مالکیت رایگان ندارد.

□ شهرداری نمی تواند اراضی واقع در حریم شهرها را راساً و بدون استعلام از اداره جهاد کشاورزی تفکیک نماید.

□ بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها، شهرداری ها صالح به تفکیک املاک در حریم شهر ها می باشند ، ولی با توجه به قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و قانون منع تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی، نمی توانند اراضی حریم شهر را با توجه به ضوابط طرح تفصیلی و شکل و اندازه های مسکونی و تجاری و خدماتی و ... تفکیک نمایند،

کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی

موضوع: «بخشنامه نحوه تفکیک و افراز اراضی و املاک دولتی در اجرای تبصره (۲) ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها مصوب سال ۱۳۹۰»

بخشنامه موضوع نحوه تفکیک و افراز اراضی و املاک دولتی در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها مصوب سال ۱۳۹۰

برای افراز یا تفکیک اراضی و املاک دولتی در اختیار دستگاههای اجرایی، در راستای بهره‌وری مناسب و ایجاد ارزش‌افزایی به منظور تبدیل به احسن یا فروش این املاک، رعایت مفاد قوانین و مقررات ذیل الزامی است:

بهموجب ماده ۱۰۱ قانون اصلاح قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸) ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد و شهرداری از نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود ارایه نموده، بدواً معابر و قدرالسهم خود را کسر و آن را تأیید نماید، در راستای تبصره (۱) ماده ۱۰۱ قانون شهرداری نیز برای رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و رعایت قوانین و مقررات از جمله قوانین مندرج در تبصره یادشده، به لزوم تأیید نقشه‌های تفکیکی توسط شهرداری‌ها اشاره شده است. همچنین مفاد تبصره (۳) ماده ۱۰۱ همان قانون در مورد اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع (دارای سند شش‌دانگ) که شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف ۲۵٪ از اراضی و برای تفکیک و افراز آن تا ۲۵٪ از باقیمانده اراضی را دریافت می‌کنند و مطابق تبصره (۴) همان ماده اراضی حاصل از تبصره (۳) متعلق به شهرداری محسوب می‌شود و در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نمی‌گردد.

لیکن تبصره (۲) ماده ۱۰۱ قانون اشعاری مقرر نموده در مورد اراضی دولتی، می‌بایستی مطابق تبصره (۱) ماده ۱۱ قانون زمین شهری (مصوب سال ۱۳۶۶) اقدام شود. بنابر تبصره (۱) ماده ۱۱ اشعاری (اصلاحی مورخ ۱۳۹۰/۳/۳۱)، تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن «موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها» برعهده وزارت راه و شهرسازی است. در صورتی که بخشی از اراضی دولتی در عملیات تفکیک در شوارع و معابر عمومی قرار گیرد، انتقال مالکیت اراضی مذکور به شهرداری‌ها منوط به واگذاری اراضی معوض یا پرداخت بهای آن بر اساس ارزیابی کارشناس رسمی می‌باشد.

ضمناً مقتضی است در اجرای ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و مستندسازی اموال غیرمنقول دولتی در مواردی که نیاز به تفکیک اراضی می‌باشد، دستگاه‌هایی که املاک دولتی در اختیار دارند بدواً با هماهنگی ادارات ثبت اسناد و املاک مشروح گزارش ثبتی مبنی بر مشخصات و حدود اراضی و آخرین وضعیت مالکیت دولت و وضعیت بهره‌برداری، نقشه رقومی ثبتی و نقشه طرح تفصیلی شهر به نحوی که محدوده متعلق به دولت بر روی آن مشخص و پیاده‌سازی شده باشد، را به خزانه‌داری کل کشور (اداره کل مدیریت اموال و دارایی‌های دولت) اعلام نمایند تا اقدامات لازم انجام شود.

اراضی کوچه های عمومی و باغ های عمومی که مورد استفاده عموم است، از املاک اختصاصی شهرداری نیست؛ بلکه ملک عمومی محسوب و در مالکیت عمومی شهرداری می باشد و شهرداری اجازه واگذاری آنها را ندارد.

(دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۹۵۵۸۰۲۴۴۴ شعبه ۸ تجدید نظر دیوان عدالت اداری مورخ ۲۵/۱۱/۱۳۹۴)

قانون دیوان عدالت اداری ۱۳۹۲ با اصلاحات ۱۴۰۲

ماده ۸۰ (اصلاحی ۱۴۰۲/۲/۱۰) - تقاضای ابطال مصوبات در هیئت عمومی دیوان، با تقدیم دادخواست انجام می‌گیرد. در دادخواست مذکور، تصریح به موارد زیر ضروری است:

الف - مشخصات و اقامتگاه دادخواست‌دهنده

ب - مشخصات مصوبه مورد اعتراض

پ - حکم شرعی یا مواد قانونی که ادعای مغایرت مصوبه با آن شده

ت - دلایل و جهات اعتراض از حیث مغایرت مصوبه با شرع یا قانون اساسی یا سایر قوانین یا خروج از اختیارات مرجع تصویب‌کننده

ث - امضا یا اثر انگشت دادخواست‌دهنده

هر گاه جهت درخواست ابطال مصوبه، مغایرت با موازین شرع باشد، رئیس دیوان مطابق ماده (۸۷) این قانون، از شورای نگهبان استعلام می‌کند (تبصره ۳ ماده ۸۰)

ماده ۸۴ – اموری که مطابق قانون در صلاحیت هیأت عمومی دیوان است، ابتداء به هیأت‌های تخصصی مرکب از حداقل پانزده نفر از قضات دیوان ارجاع می شود. رسمیت جلسات هیأت‌های تخصصی منوط به حضور دوسوم اعضاء است که به ترتیب زیر عمل می کنند:

الف – در صورتی که نظر اکثریت مطلق هیأت تخصصی بر قبول شکایت و ابطال مصوبه باشد، پرونده به همراه نظریه هیأت جهت اتخاذ تصمیم به هیأت عمومی ارسال می شود.

ب – در صورتی که نظر سه چهارم اعضای هیأت تخصصی بر رد شکایت باشد، رأی به رد شکایت صادر می کند. این رأی ظرف بیست روز از تاریخ صدور، از سوی رئیس دیوان یا ده نفر از قضات دیوان قابل اعتراض است. در صورت اعتراض و یا در صورتی که نظر اکثریت کمتر از سه چهارم اعضاء بر رد شکایت باشد، پرونده به شرح بند (الف) در هیأت عمومی مطرح و اتخاذ تصمیم می شود.

رأی صادره از هیأت عمومی پس از تنظیم، توسط رئیس دیوان امضاء می شود (ماده ۹۷ اصلاحی ۱۴۰۲)

ماده ۸ (اصلاحی ۱۴۰۲/۲/۱۰) – هیأت عمومی دیوان عدالت اداری متشکل از رئیس، معاونین قضائی، رؤسای هیأت‌های تخصصی و رؤسا و مستشاران شعب تجدیدنظر و رؤسای شعب بدوی می‌باشد که با حضور دوسوم اعضاء و به ریاست رئیس دیوان یا یکی از معاونین قضائی با انتخاب رئیس دیوان رسمیت می‌یابد و ملاک صدور رأی در آن، نظر اکثریت اعضای حاضر می‌باشد.
در رسیدگی به موارد موضوع مواد (۸۹) و (۹۰) این قانون، قضات صادرکننده دادنامه‌ها با داشتن حق رأی می‌توانند در جلسات هیأت عمومی شرکت نمایند.



ماده ۹۱ اصلاحی ۱۴۰۲ :

چنانچه رئیس قوه قضائیه یا رئیس دیوان یا بیست نفر از اعضای هیأت عمومی، هر یک از آرای هیأت عمومی یا آرای قطعی هیأت های تخصصی را اشتباه یا مغایر قانون تشخیص دهند، رئیس دیوان موضوع را جهت رسیدگی مجدد به هیأت عمومی ارجاع می دهد. در صورتی که هیأت عمومی رأی صادره را اشتباه یا مغایر قانون تشخیص دهد، نسبت به نقض آن و صدور رأی صحیح اقدام می کند.

تفاوت اموال عمومی و دولتی

- ❑ اموالی که در اختیار دولت میباشد اگر از اموال عمومی نباشد، اموال دولتی محسوب میشود و دولت به عنوان یک شخصیت حقوقی مستقل حق هرگونه بهره برداری و تصرف از آن را دارد.
- ❑ بر مبنای این معیار در صورتی مال جزء اموال عمومی محسوب میشود که متعلق به عموم و مشمول قواعد حقوقی حقوق عمومی باشد.
- ❑ بنابراین اموالی را که نمی توان به مالکیت خصوصی در آورد و ذاتاً قابل تملک خصوصی بر آن صدق نمیکند می توان اموال عمومی دانست.
- ❑ بر این مبنا اموالی که متعلق به مؤسسه یا بنگاه خصوصی است و نیز مؤسسات و بنگاههایی که از امتیاز فعالیت در بخشهای عمومی استفاده میکنند جزء اموال عمومی محسوب نمیشود.

تفاوت اموال عمومی و دولتی

□ قانون اساسی تعریف خاصی از اموال دولتی ارائه نکرده فقط در اصول ۱۳۸ و ۸۳ قانون اساسی از واژه اموال دولتی استفاده کرده است مطابق اصل ۸۳، بناها و اموال دولتی که از نفایس ملی باشد قابل انتقال به غیر نیست مگر با تصویب مجلس شورای اسلامی آن هم در صورتی که از نفایس منحصر به فرد نباشد.

□ در قوانین و مقررات ایران تعریفی از اصطلاح منحصر به فرد نشده است. کلمه منحصر به فرد معادل واژه «unique» در زبان انگلیسی است. در واقع میتوان گفت بناها و اموال منحصر به فرد آنهایی هستند که در نوع خود تنها یکی از آنها وجود دارد و بی همتا و بیمانند تلقی می شوند. در این زمینه بناهایی چون ارگ بم چغازنبیل، میدان نقش جهان و... جزء اموال منحصر به فرد شناخته می شود. از طرف دیگر اموالی چون کوه نور و دریای نور از جمله اموال منحصر به فرد شناخته میشوند.

□ مفهوم مخالف این اصل چنین است **اموال دولتی که از نفایس ملی نباشد قابل انتقال به غیر است** بدین ترتیب قانون اساسی نیز بر امکان انتقال اموال دولتی در قالب نفایس ملی تأکید دارد از این عبارت نتیجه دیگری نیز حاصل می شود: برخی اموال دولتی مانند نفایس ملی قابل انتقال به غیر نیست.»

تفاوت اموال عمومی و دولتی

- ❑ اموال عمومی، اموالی هستند که نه میتوان نهادی از نهادهای دولتی را مالک آنها معرفی نمود و نه دستگاههای دولتی میتوانند آن اموال را منتقل نمایند و نیز این اموال از طرف طلبکاران دولت غیر قابل توقیف بوده؛ اماره تصرف و مرور زمان در خصوص آنها جاری نبوده و تجاوز بدانها جر محسوب می گردد.
- ❑ اما اموال دولتی اموال تحت تملک نهادهای دولتی می باشند. در خصوص این گونه اموال این پرسش که فلان مال متعلق به کیست پاسخ روشنی دارد و به نهادی از نهادهای دولتی وزارتخانه ها قوای سه گانه ،و... اشاره میشود.
- ❑ به نظر میرسد ماده ۲ آیین نامه اموال دولتی مصوب ۱۳۷۲ در تعریف مفهوم اموال دولت، هم اموال عمومی و هم اموال دولتی را مدنظر قرار داده است. طبق این ماده اموال دولت اموالی است که توسط وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی که صد درصد سهام آنها متعلق به دولت است خریداری میشود یا به هر طریق قانونی دیگر به تملک دولت در آمده یا در می آیند». این ماده، صرفنظر از ایرادات انشایی و مفهومی، آن در پرتو ماده ۱۱۵ قانون محاسبات عمومی مصوب ۱۳۶۶ ناظر بر اموال عمومی و دولتی است چرا که ماده مذکور؛ فروش برخی از اموال را ممنوع اعلام کرده است و دقت در مصادیق آن نشان میدهد که اکثر آنها جزو اموال عمومی هستند.
- ❑ اموال دولتی معمولاً جهت مقاصد تصدی گری به کار میروند و اصل بر امکان واگذاری آن بوده و انتقال آن براساس قوانین عام صورت می پذیرد.

❑ **قانون مدنی، اموال عمومی و دولتی را در ذیل فصل سوم از کتاب اول قانون مدنی با عبارت «اموالی که مالک خاص ندارد» ذکر کرده اما این توصیف درباره اموال دولتی صحیح نیست.**

❑ **ماده ۲ آیین نامه اموال دولتی ۱۳۷۲ بیان میدارد «اموال دولت، اموالی است که توسط وزارتخانه‌ها، مؤسسات و یا شرکت‌های دولتی خریداری می‌شود یا به هر طریق قانونی دیگر به تملک دولت درآمده یا درمی‌آیند»**

❑ **اموال دولتی ملک دولت محسوب شده و مؤسسات دولتی، حق مالکیتی مانند سایر اشخاص بر این اموال دارند اما اموال عمومی به شرح ماده ۲۵ قانون مدنی که به مصالح عمومی اختصاص دارد - مالک خاص نداشته و دولت تنها اداره کننده آنها محسوب میشود.**

❑ **با این حال، امکان تغییر وصف اموال وجود داشته و مراجع صالح میتواند پس از سیر تشریفات قانونی اموال عمومی را به دولتی تغییر داده و یا حتی اموال خصوصی را مطابق تشریفات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و دیگر قوانین مرتبط با پرداخت قیمت روز آن در زمره اموال دولتی و عمومی قرار دهند.**

□ مفاد مواد ۱۰۶ قانون محاسبات عمومی کشور به بعد حاوی نمونه ها و معیارهایی جهت شناخت اموال دولتی می باشد. مهم ترین ویژگی اموال دولتی، تصرف مالکانه دولت است.

□ در نظام حقوقی ایران، اموال دولتی با اجازه قانون، قابل انتقال است؛ مواد ۱۱۲ و ۱۱۵ قانون محاسبات عمومی نحوه فروش اموال غیرمنقول و منقول دولتی و مواد ۱۰۸، ۱۰۷، ۱۱۷ و ۱۱۸ قانون مذکور و ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (مصوب ۱۳۸۱)، نحوه نقل و انتقال آنها را بیان کرده است.

□ دولت صرف نظر از آنکه می تواند به صورت انحصاری از این دسته اموال استفاده نموده و استفاده عموم را منع نماید، می تواند نسبت به انتقال مالکیت این گونه اموال بر اساس قوانین عام اقدام نماید. **برابر مواد ۷۹ و ۱۱۵ قانون محاسبات عمومی کشور، در خصوص معاملات مؤسسات دولتی و فروش اموال غیر منقول، شرایط و مقرراتی پیش بینی شده است و اموال دولتی صرفاً باید از طریق مزایده به فروش برسند در غیر این صورت معامله باطل خواهد بود.**

آیا اموال عمومی قابل اجاره دادن است؟

ماده ۱۵ درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها

شهرداری‌ها می‌توانند به منظور استفاده صحیح از عرض معابر شهری با تعیین محل‌های توقف حاشیه‌ای خودرو با هماهنگی پلیس راهور، از ابزارهای لازم از قبیل ایست‌سنج (پارکومتر) یا کارت توقف (کارت-پارک) استفاده نموده و مبلغ مناسبی که شاخص‌های آن را شورای هماهنگی ترافیک استان بر اساس مدت زمان توقف و میزان شدت‌آمد (ترافیک) معابر تعیین می‌کند، پس از طی مراحل قانونی، از شهروندان اخذ و صرف توسعه حمل و نقل عمومی نماید. توقف بدون مجوز به منزله ارتکاب تخلف «توقف ممنوع» است.

اراضی ملی

✓ اراضی ملی زمین‌هایی هستند که **مالک معینی ندارند** و مالک معین داشتنشان وجاهت عقلی و قانونی ندارد.

✓ به همین جهت در راستای مصالح عمومی **در اختیار حکومت اسلامی** قرار دارند تا طبق مصالح عمومی مدیریت شوند.

✓ بر این اساس اراضی ملی **یکی از مصادیق انفال** محسوب میشوند که در اختیار حکومت اسلامی است که میتواند بنا به تشخیص خود از آنها در راستای مصالح و منافع جامعه بهره‌برداری نماید.

✓ یکی از مصادیق مهم اراضی ملی، جنگلها و مراتع هستند که نخستین بار بر اساس قانون ملی شدن جنگلهای کشور مصوب ۱۳۴۱ عرصه و اعیانی کلیه جنگلها و مراتع و بیشه‌های طبیعی و اراضی جنگلی کشور جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت شناخته شد.

اراضی ملی:

عرصه های مشمول قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع – مصوب ۱۳۴۱ و آیین نامه اجرایی آن، قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب ۱۳۴۶ و اصلاحیه های بعدی آن و همچنین قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور – مصوب ۱۳۷۱.

آیین نامه اجرایی تبصره (۳) الحاقی ماده (۹) قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی موضوع ماده (۵۴) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور

جنگل و اراضی جنگلی

از منظر جغرافیایی، جنگل به جایی اطلاق می‌شود که **حداقل دارای ۲۵۰ اصله درخت و نهال در هر هکتار** است و جنگلهای ایران در سه منطقه خشک، نیمه خشک و مرطوب پراکنده‌اند (ناحیه‌ای که از درختهای انبوه پوشیده باشد را جنگل می‌نامند).

از منظر قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع ۱۳۴۶، جنگل یا مرتع یا بیشه طبیعی عبارت از جنگل یا مرتع یا بیشه‌ای است که به وسیله اشخاص ایجاد نشده باشد.



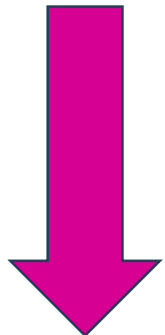


وزارت جهاد کشاورزی
سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور
دفتر معدنی و معالقات

نقشه نواحی رویش ایران



مالکیت جنگلها و مراتع قبل از ملی شدن آن



به طور کلی به دو دسته مالکیت خصوصی (اربابی) و دولتی (خالصه) قابل تقسیم می باشد

۲. قوانین مرتبط با اراضی ملی چه قوانینی هستند؟



Raufsayyari
Peyman zamani

- ✓ قانون تشکیل ایالات و ولایات و دستورالعمل حکام ۱۲۸۶ (منسوخ).^۱
- ✓ تصویب نامه تفکیک جنگلهای صنعتی یا غیرصنعتی ۱۳۱۱.^۲
- ✓ قانون راجع به جنگل ها ۱۳۲۱ (منسوخ).^۳
- ✓ قانون تأسیس بنگاه خالصجات کشور ۱۳۳۴ (منسوخ).^۴
- ✓ قانون جنگلها و مراتع کشور ۱۳۳۸ (منسوخ).
- ✓ قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع کشور ۱۳۴۱ (در ۱۴ ماده) و آیین نامه اجرایی آن ۱۳۴۲ (در ۲۵ ماده).
- ✓ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع ۱۳۴۶ با اصلاحات ۱۳۴۸ و ۱۳۵۴ (در ۶۷ ماده)، آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده (۳۴) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع ۱۳۵۴ و الحاق چند تبصره به آن و ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع ۱۳۶۷.
- ✓ قانون تشکیل وزارت منابع طبیعی ۱۳۴۶.
- ✓ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور ۱۳۷۱ (در ۱۱ ماده).
- ✓ قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی ۱۳۷۹.

۳. از سال ۱۳۴۹ تا ۱۳۴۸، مرجع تشخیص مراتع و جنگلها و تعیین مستثنیات ماموران سازمان جنگلها و

مراتع بودند که برای امر تشخیص مشخصات ثبتی و محل وقوع و حدود مساحت منطقه مورد بازدید باید توسط آنان قید و مستثنیات آن مشخص و تمامی عوارض طبیعی و غیرطبیعی واقع در آن حدود و مستثنیات قانونی آن اراضی تشریح می گردید و تصمیم مربوطه به وسیله اخطار کتبی یا اعلان عمومی و سایر وسایل معمول اعلان می شد که اعتراض به این تصمیم گیری طبق ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۴۶ به عهده کمیسیون مذکور در آن ماده محول شد. سال ۱۳۴۸ طی اصلاحیه ای که راجع به قانون حفاظت و بهره برداری به تصویب رسید، امر تشخیص منابع ملی به وزارت منابع طبیعی واگذار شد و مدت زمان اعتراض که طبق ماده ۵۶ مدت سه ماه بود به یک ماه کاهش یافت در نهایت به موجب این، اصلاحیه ۴ تبصره به ماده ۵۶ اضافه گردید.

۴. با تصویب قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخائر جنگلی کشور مصوب ۱۳۷۱ وزارت جهاد سازندگی به عنوان مرجع تشخیص نوع اراضی مورد بحث تعیین گردید. اکنون با ادغام وزارتخانه های جهاد سازندگی و کشاورزی و تشکیل وزارت جهاد کشاورزی تشخیص منابع ملی در حیطه اختیارات وزارت جهاد کشاورزی می باشد که از طریق سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور به اجرای آن مبادرت می نماید.

مرتع

در قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مصوب سال ۱۳۴۶ جنگل و مرتع به صورت قانونی تعریف شده و این دو مورد با تعریف رایج شده از سایر کاربری‌ها متمایز شده اند و از این تاریخ به بعد، تعریف جدیدی از جنگل و مرتع در قوانین مجلس وجود ندارد.

مرتع عبارت است از کوه و دامنه، یا زمین مسطح که در فصل چرا، دارای پوششی از نباتات علوفه ای خودرو بوده و با توجه به سابقه چرا عرفاً مرتع شناخته شود.

آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران

مرتع به دو نوع مشجر و غیر مشجر تقسیم می شود. اگر مرتع دارای **درختان جنگلی خودرو** باشد، مرتع مشجر نامیده میشود؛ مشروط به آنکه حجم درختان موجود در هر هکتار در شمال، از حوزه آستارا تا حوزه گلیداغی بیش از ۵۰ مترمکعب و در سایر مراتع ایران بیش از ۲۰ مترمکعب باشد.

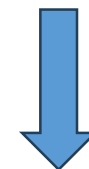
مراتع یا زمینی با پوشش طبیعی که مستعد زراعت یا تولید چوب نباشد در عوض می توان از آن برای چرای دام، آبخیزداری، توسعه حیات وحش یا تفریحگاه استفاده کرد عبارت دیگر مرتع زمینی است با پوشش نباتات طبیعی خود رو که پوشش گیاهی آن غالباً علفی پند ساله بوته ای - بعضاً درخچه ای و به ندرت دارای درختان پراکنده بوده و در فصل چرا عرفاً مورد تعلیف دام قرار کی گیرد و همچنین دارای کارکرد متعددی از قبیل آب و خاک ارزش زیست محیطی و در صورت فراهم بودن شرایط یکی از منابع تامین غذای دام اهلی و وحوش می باشد. جنگل در مرتع طبیعی به علت عدم احیاء و در واقع فقد نسبی از اسباب تملک، ملک خصوصی نبوده و لذا وقف آن صحیح نمی باشد و وقفنامه بر فرض صحت به تنهایی کافی برای اثبات وقفیت رقبه نیست^۱.

ارزش اقتصادی (بازاری) مراتع:

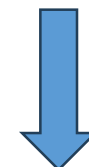
- تولید علوفه به میزان ۲۱.۴ میلیون تن در سال (میانگین ده ساله اخیر)
- تولید علوفه قابل برداشت ۱۰.۷ میلیون تن مجاز در سال (میانگین ده ساله اخیر)
- برداشت فعلی علوفه از سطح مراتع با توجه به خشکسالی ۶/۷ میلیون تن به ارزش ۱۶۸۳۷۸ میلیارد ریال
- حفظ ذخایر ژنتیکی کشور (۸۴۲۳ گونه قلمرو مراتع گسترش دارند)
- وابستگی معاش تعداد حدود ۹۸۱ هزار خانوار با جمعیتی معادل ۵ میلیون نفر ۸ درصد جمعیت کشور به مرتع (۲۰۰ هزار خانوار عشایری با جمعیت ۱.۳ میلیون نفر)
- تولید ۴۲ درصد گوشت قرمز تولیدی در کشور
- وابستگی زنبور داری و تولید آن به مراتع (۸۸ هزار تن تولید عسل)

مراعات غیر مشجر واقع در محدوده دهات مشمول قانون اصلاحات ارضی

با اجرای مراحل اول و دوم اصلاحات ارضی این گونه مراعات نیز حسب مورد



به عنوان بخشی از حد نصاب مجاز مالکیت در اختیار مالکین باقی ماند



یا جزء املاک زاید بر حد نصاب به دولت (سازمان اصلاحات ارضی) انتقال یافت

مستثنیات اراضی ملی

۲. منظور از مستثنیات اراضی ملی چیست؟

✓ مستثنیات جمع مستثنی و به معنی آنچه که از حکم کلی خارج شده است می باشد. در حقوق اراضی منظور از مستثنیات یعنی آنچه از شمول حکم کلی مندرج در ماده ۱ قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع خارج گردیده است. به عبارت دیگر بخشی از عرصه و اعیانی مجاور و مُحاط (دیوار کشیده شده) در جنگل ها و مراتع است که مشمول حکم ملی شدن قرار نمیگیرند مانند خانه های روستایی، زمین های زراعی، باغ، توده های جنگلی محاط در زمین های زراعی، مراتع غیر مشجر واقع در محدوده دهات مشمول قانون اصلاحات ارضی است.

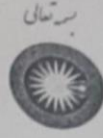
نحوه تعیین مستثنیات توسط کارشناس به این صورت است که با استفاده از عکس ها و نقشه های هوایی مرز اراضی ساخته شده و مراتع و جنگل ها تعیین و در نهایت حدود و حد آنها مشخص می گردد. در صورت اعتراض به تشخیص اراضی ملی از مستثنیات خواهان باید تمامی اسناد و مدارک را تهیه و به اداره منابع طبیعی تسلیم نماید. مدارک مورد نیاز شامل نقشه های یوتی ام، عکس های ماهواره ای و نظر کارشناس است.^۲

مستثنیات اراضی ملی

۱. تفکیک اراضی ملی از مستثنیات اشخاص که به آن ممیزی اراضی نیز گفته میشود عبارت است از تشخیص و شناسایی منابع ملی موضوع ماده یک قانون ملی شدن جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۴۱ شامل اراضی ملی (جنگلها، مراتع اراضی جنگلی بیشه های طبیعی و ..) و تفکیک آنها از عرصه و اعیانی اشخاص حقیقی و حقوقی (شامل املاک و اراضی زراعتی آب و دیم باغ ها و مستحدثات قانونی و غیره)؛ که منجر به اخذ سند مالکیت به نام سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور به نمایندگی از طرف دولت در راستای اصل ۴۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران می شود.
۲. مستثنیات دو گونه هستند، مطلق و نسبی. طبق تبصره سوم ماده ۲ قانون ملی شدن جنگلها عرصه و محاط تاسیسات و خانه های روستایی و همچنین زمینهای زراعی و باغ های واقع شده در محدوده اسناد مالکیت جنگلها و مراتع که تا تاریخ تصویب این قانون احداث شده اند، مشمول ماده یک این قانون نیستند. از طرفی طبق شق ب بند دوم ماده ۴ قانون ملی شدن جنگلها و مراتع، مراتع غیر مشجری که با توجه به قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰ در سهم اشخاص قرار گرفته و همچنین مراتع غیر مشجری که در تاریخ تصویب این قانون یا بعدا به موجب اسناد مالکیت با آراء قطعی محاکم قضایی یا هیئت های رسیدگی به املاک واگذاری در محدوده املاک مزروعی قرار گرفته یا بگیرند مشمول مقررات این قانون نخواهند بود.

موضوع بسیاری از پرونده های ارجاعیبه کارشناسان رسمی دادگستری رشته کشاورزی و منابع طبیعی تشخیص ملی بودن یا مستثنی بودن زمین مورد اختلاف است که چگونه بفهمند عرصه مورد نظر جزو اراضی ملی است یا اینکه دارای سابقه احیاء و کشت و کشاورزی است و جزوه اراضی مستثنیات اشخاص می باشد. هر زمینی تا زمانی که شکل طبیعی داشته است و هیچ گونه دخالت فیزیکی توسط انسان در آن صورت نگرفته باشد زمین غیر احیاء شده است که در این صورت یا ملی و مرتعی است و یا موات است. به محض اینکه اقدامی از سوی انسان به منظور بهره برداری در زمین صورت بگیرد. باید به آن زمین احیاء شده نام نهاد. قاضی از کارشناس میخواهد که با دانش خود معلوم کند که زمین مورد نظر از چه تاریخی احیاء شده است؟ و یا اینکه در تاریخی که قاضی تعیین می کند آیا زمین مورد نظر احیاء شده و یا بعد از آن، احیا شده است؟ **قضاوت محترم معمولاً با** سال تصویب ملی شدن اراضی (۱۳۴۱) را ملاک احیاء شدن یا ملی بودن زمین در نظر می گیرند یا زمان اجرای قانون و صدور برگ تشخیص را مورد نظر قرار می دهند. گاهی هم بدون تعیین زمان از کارشناس می خواهد که سوابق احیاء را تعیین کند. در هر صورت این کارشناس است که باید با روشهای علمی و توجه به ملاکهای فنی و تخصصی و یادی از دانش و تجربه خود به کمک قاضی بشتابد و به سؤالهای وی پاسخ شتیسته و صریح و مستدل و موجه دهد **تا قاضی بتواند با اطمینان حکم عادلانه صادر نماید.** که یک طرف اینگونه پرونده ها معمولاً ادارات منابع طبیعی به نمایندگی دولت هستند که در راستای وظایف قانونی خود پاسداری از اراضی و

شماره ۲۸/۸/۱۴۰۳



شماره ۲۵۵۲/ع/ی
پست: یک برگ

رشته کشاورزی و منابع طبیعی
کارشناس ارشد سنجش از دور و GIS
ارزیابی ملک، باغات و زمین های کشاورزی

ریاست محترم شعبه ۱۰۶ کیفری دو دادسرای عمومی و انقلاب شهرستان عجب شیر

با سلام و عرض ادب

حسب دستور درخواست نظریه تکمیلی مقام عالی قضایی در پرونده به شماره بایگانی [redacted] خواهان: اداره محترم منابع طبیعی و آبپزرداری شهرستان عجبشیر و مشتکی عنه: آقای محمدرضا خلیل وند در موضوع: تخریب و تصرف عدوانی بمساحت ۹۴۴۹ متر مربع در مورخه ۱۰/۱/۱۴۰۲ اینجانب در معیت نماینده منابع طبیعی و خوانده از محل متنازع فیه واقع در عجب شیر باراضی روستای حوری منطقه موسوم به مناف درسی با مختصات مرکزی محل مورد بازدید $X=593177$ و $Y=4156545$ بازدید و پس از بررسی و ملاحظه وضعیت حاضر محل و تصاویر ماهواره ای سالیهای قبل، مساحت های قید شده در نظریه سابق اینجانب بشرح ذیل اصلاح و به حضور محترم ایفاد می گردد:

- دستور قضایی: مطالعه پرونده، تهیه تصویر واضح محل، تهیه کروکی محل، تشریح وضعیت محل، بررسی اسناد و مدارک طرفین و مطابقت و یا عدم مطابقت آنها با محل و اینکه مشخص گردد آیا تصرفی در اراضی ملی از ناحیه مشتکی عنه صورت گرفته یا خیر؟ در صورت مثبت بودن میزان و محل و نحوه دقیق آن در کروکی ترسیمی تفکیک و مشخص گردد.

۳- مستندات ارائه شده از طرف شاکی (اداره منابع طبیعی): سند شش دانگ شماره ثبت ۲۲۵۳۲ (پلاک ۲۶ فرعی از ۳۵ اصلی قریه حوری) بنام دولت جمهوری اسلامی ایران، لایحه دفاعیه مورخه ۱۷/۶/۱۴۰۰ اداره منابع طبیعی بمساحت ۹۴۴۹ متر مربع، نقشه UTM محل مورد ادعا، برگ تشخیص ۲۰/۶/۱۳۵۲ برای اراضی قریه حوری، آگهی اصلاحی اداره منابع طبیعی برای اراضی قریه حوری، حوری صورتمجلس تخلف مورخه ۱۶/۶/۱۴۰۰، آگهی روزنامه اداره منابع طبیعی برای اراضی قریه حوری، گزارش بازدید جنگلدار وقت از اراضی ملی حوری در مورخه ۱۲/۵/۱۳۶۷، نامه ابلاغ مصوبه رفع تناخلات پلاک ۳۶ اصلی روستای حوری.

۴- مستندات ارائه شده از طرف خوانده: مبادیه نامه عادی مورخه ۳۰/۸/۱۳۹۱ (فروشنده: [redacted] خریدار: خاقان [redacted])، گواهی شورای اسلامی حوری، استشهادیه محلی ۳۰/۱/۱۳۷۰، تقسیم نامه مورخه ۱۱/۲/۱۳۵۱

اظهارات خواهان: نماینده محترم منابع طبیعی طی لایحه دفاعیه بامرتع خواندن محل متنازع فیه واقع در پلاک ۲۶ فرعی از ۳۵ اصلی اراضی روستای حوری و به استناد به ماده ۵۴ قانون حفاظت و بهره برداری اظهار می نماید خوانده (مستند [redacted]) بدون توجه به نقشه اراضی و سند ثبتی شماره ۲۲۵۳۲ بنام دولت جمهوری اسلامی ایران، اقدام به تخریب مرتع اراضی ملی و تصرف عدوانی در مساحت ۹۴۴۹ متر مربع در منطقه مناف درسی روستای حوری نموده است که درخواست مطالبه خسارت و رفع تصرف از اراضی مذکور را دارم.

اطهارات خوانده: آقای محمدرضا [نام] با ارائه یک برگ قولنامه عادی مورخه ۳۰/۸/۱۳۹۱ و گواهی شورای اسلامی جوری اظهار می نماید ملک متنازع فیه سهم الارث پدری وی و خواهرش [نام] می باشد که سهم خواهرش را نیز خریداری نموده و بخشی را نیز به خانم خاقان [نام] (مادرش) واگذار نموده است و تاییدیه شورای اسلامی روستا را مبنی بر مالکیت بر ملک اجدادی خود دارد و اقدامی در جهت تصرف اراضی ملی ننموده است.

معاینه محلی: در معاینه یک قطعه باغ شیب تند مشرف به دره موسوم به مناف درسی مشتمل بر درختان عمدتاً بادلم مشاهده گردید که قدمت شان بین ۱۵ و تا حداکثر ۳۰ سال می رسید که با دیواره سنگ چین حاشیه باغ از اطراف محزا گردیده بود که طبق مساحی با GPS مجموع مساحت آن ۷۷۲۸ متر مربع در محل مساحی گردید.

نظریه و پاسخ به سوالات مقام محترم قضایی:

- ۱- تصاویر واضح از محل ضمیمه پرونده گردیده است.
- ۲- کروکی و تصاویر هوایی برای سال های ۱۳۸۲ و ۱۳۸۹ و ۱۴۰۰ برای محل متنازع فیه تهیه و ضمیمه پرونده گردید.

۳- اسناد ابرازی طرفین با محل تطبیق گردید، میایعه نامه عادی مورخه ۳۰/۸/۱۳۹۱ با محل تطبیق می نماید، ولی میایعه نامه بنام خانم خاقان اسدی (مادر خوانده) می باشد و خوانده سندی و مدرکی مبنی بر مالکیت خود در محل ارائه ننمود. سند شناسانگ بشماره ثبت ۲۳۵۳۳ ارائه شده از اداره منابع طبیعی برای پلاک ۲۶ فرعی از ۳۵ اصلی شامل کل اراضی ملی و مرتعی روستای جوری می باشد ولی نقشه UTM ارائه شده از طرف اداره منابع طبیعی با محل تطبیق می نماید.

۴- در پاسخ به اینکه آیا تصرفی در اراضی ملی از ناحیه مشتکی عنه صورت گرفته و یا خیر؟

پاسخ: بلی- نظر به اینکه خوانده نتوانست سندی مبنی بر مالکیت ارائه نماید و سند میایعه نامه عادی مورخه ۳۰/۸/۱۳۹۱ نیز بنام خانم [نام] (مادر خوانده) می باشد و طبق میایعه نامه اخیرالذکر تحت تصرف و مالکیت خانم [نام] می باشد و در گواهی شورای اسلامی نیز به حدود و مشخصات محل اشاره نشده و قابل تطبیق با محل نمی باشد و از طرفی بررسی تصاویر ماهواره ای سال های اخیر نشان می دهد که خوانده تقریباً از سال ۱۳۸۲ اقدام به درختکاری در محل نموده معذالک مدعی است که قبل از کاشت درختان نیز در محل زراعت می نموده است با این حال با توجه به ملی بودن بخش هایی از اراضی مجاور شمالی و غربی و جنوبی چنین به نظر می رسد که تمامی مساحت ۹۴۴۹ متر مربع، جزء اراضی ملی باشد و برای تحقیق سابقه کشت محل متنازع فیه برای قبل از سال ۱۳۸۲ نیاز به بررسی عکس های هوایی سال ۱۳۶۳ و سال ۱۳۴۶ می باشد.

مراتب جهت هرگونه تصمیم گیری در خصوص پرونده، با مقام محترم قضایی می باشد.

با تشکر [نام] (کارشناس رسمی دادگستری)

نحوه تشخیص مستثنیات اراضی ملی

اگر زمینی قبل از تاریخ ۲۷ دی ماه ۱۳۴۱، و یا قبل از تاریخ صدور برگ تشخیص یک یا چند یا همه ویژگیهای ذیل را داشته باشد زمین احیا شده یا مستثنیات است :

اگر سن درختان قدیمی دال بر قدمت احیای باغ و اراضی شیبدار بدهد.

اگر عرفاً به عنوان زمین کشاورزی (زراعی یا باغی) مرسوم و معروف باشد.

اگر در عکسهای هوایی محل مورد نظر با استفاده از ابزار stereoscope آثار احیای قدیمی مشاهده شود.

اگر در حوزه آبیاری یک منبع آبی مثل چاه یا چشمه قرار داشته باشد.

اگر در نحوه آرایش زمین آثار شخم و شیار و قطعه بندی و گرت بندی و بیجه بندی های قدیمی که حاکی از مزروعی بودن باشد مشاهده شود.

اگر دارای شیب نامتعارف نباشد و عرفاً به نام زمین دیمزار مرسوم باشد.

اگر پوشش گیاهی موجود آثار زراعتهای قبل و زراعتهای قدیمی تر باشد.

متولی اراضی ملی (خارج از محدوده شهر):

**سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری (وابسته به وزارت جهاد
کشاورزی)**

متولی اراضی ملی (داخل محدوده شهر):

سازمان راه و شهرسازی (وابسته به وزارت راه و شهرسازی)

اراضی منابع طبیعی در داخل محدوده قانونی شهر در اجرای ماده ۱۰ قانون زمین شهری در مالکیت زمین شهری قرار دارد و لذا سازمان مسکن و شهرسازی ذی نفع در طرح دعوی در این باره است.

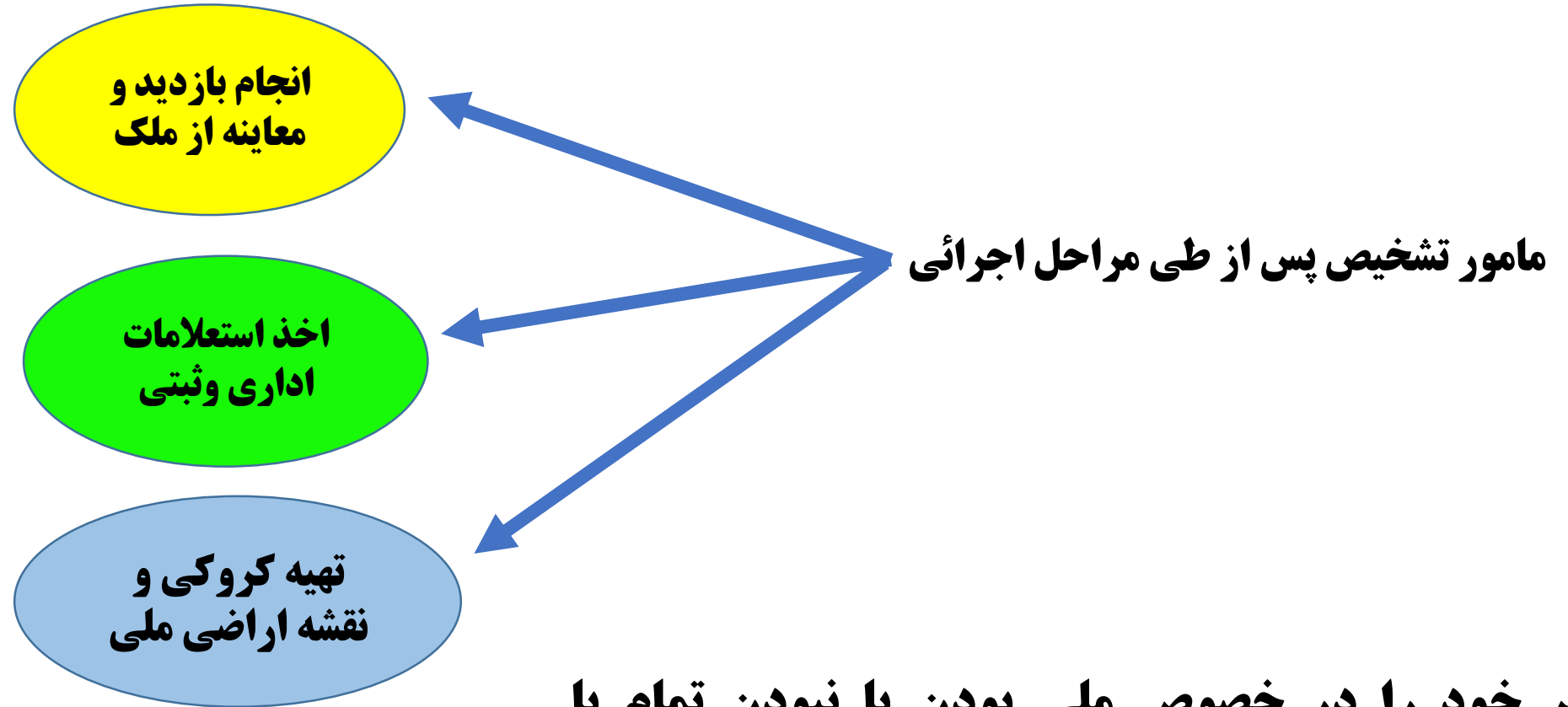
شماره رای نهایی: ۹۱۰۹۹۷۰۲۷۰۱۰۰۷۹۷

تاریخ رای نهایی: ۱۳۹۱/۰۷/۰۵

برگ تشخیص

- ✓ برای اولین بار در ماده ۲۰ آئین نامه قانون ملی شدن جنگل ها مصوب ۱۳۴۲، تشخیص و تمیز اراضی ملی از مستثنیات بر عهده جنگل دار گذاشته شد. تشخیص عبارت است از مجموعه اقدامات که به منظور شناسایی، تشخیص و تفکیک اراضی ملی از مستثنیات انجام می گردد. با توجه به این که در مواردی ملی اعلام نمودن اراضی همیشه آمیخته با ضرر می باشد، بنابراین باید به گونه ای صورت گیرد که افرادی که ممکن است از این عمل متضرر گردند، نسبت به آن آگاهی پیدا کنند.
- ✓ مرجع تشخیص اراضی ملی از مستثنیات، کمیته فنی و ممیزی اراضی ادارات منابع طبیعی استان ها می باشد که پس از انجام تشریفات قانونی برگ تشخیص تنظیم می نماید. مامور تشخیص با دستور مرجع صالح، از محل وقوع ملک بازدید و برای آن پلاک ثبتی یا براساس معیارهای حوزه آبخیز یا حفاظت، پرونده تشکیل و کلیه اسناد و مدارک در خصوص ملک در پرونده ثبت و ضبط می شود.

برگ تشخیص



نظر خود را در خصوص ملی بودن یا نبودن تمام یا بخشی از اراضی موضوع تشخیص در قالب فرمی با عنوان برگ تشخیص منابع طبیعی (برگ تشخیص اراضی ملی) اعلام می نماید.

برگ تشخیص

کارشناس در **گام اول** با مراجعه به ادارات ثبت اسناد و املاک، **سوابق ثبتی پلاک**، **تحدید حدود ثبتی**، **نقشه ثبتی**، **تعداد پلاک های فرعی و اسامی مالکین را از اداره ثبت اسناد اخذ می نماید.**

در **گام دوم**، با مراجعه به امور اراضی، **سوابق اصلاحات اراضی**، **میزان نسق زراعی کشاورزان و میزان مساحت اراضی کشاورزی و باغات را از اداره امور اراضی می گیرد.**

در **گام سوم**، **مراجعه به همراه مهندس نقشه بردار به محل وقوع پلاک مراجعه و تحقیقات محلی از معتمدین و ریش سفیدان و بزرگان روستا در خصوص نحوه و میزان اراضی کشاورزی.**

در **گام آخر**، **پیاده سازی حدود و سوابق ثبتی در محل**

مندرجات برگ تشخیص

مشخصات ثبتی و جریان ثبتی ملک

حدود و موقعیت و مساحت محل

انواع اعیانی ها و سابقه زراعت

انواع منابع طبیعی واقع در منطقه

نظریه مامور تشخیص دال بر اعلام حدود و مساحت اراضی ملی و مستثنیات
بودن کل یا قسمتی از ملک

مراحل اقامه دعوی علیه منابع طبیعی

۱- تهیه نقشه UTM و وضع
موجود از زمین تحت تصرف

۲- استعمال عکس هوایی

۳- سفارش عکس های
هوایی

۴- جانمایی عرصه متقاضی
بر روی عکس هوایی

۵- تفسیر عکس های هوایی

۶- تایید کارشناس رسمی
دادگستری

سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری

۳. سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری متشکل از ۴ معاونت آبخیزداری (مرکز جنگل های خارج از شمال، دفتر جنگل داری و امور بهره برداری، دفتر جنگل کاری، پارک ها و ذخیره گاه های جنگلی)، آبخیزداری، امور مراتع و بیابان (دفتر آبخیزداری و حفظ خاک، دفتر کنترل سیلاب، دفتر امور مراتع، دفتر امور بیابان)، معاونت حفاظت و امور اراضی (دفتر حفاظت و حمایت منابع طبیعی، دفتر ممیزی و حدنگاری اراضی، دفتر ممیزی و حدنگاری، دفتر استعدادیابی و بهره برداری طبیعی) و معاونت برنامه ریزی، توسعه مدیریت و منابع (دفتر برنامه ریزی، بودجه و هماهنگی طرح ها، اداره کل امور اداری و پشتیبانی، دفتر فن آوری اطلاعات و اداره کل امور مالی) است.

شرح وظایف اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان ها:

- ۱- حفاظت و صیانت از عرصه و اعیان منابع طبیعی.
- ۲- تدوین برنامه های کوتاه مدت ،میان مدت و بلند مدت بخش منابع طبیعی و آبخیزداری.
- ۳- بازرسی در چهارچوب وظایف قانونی از واحدهای تابعه بصورت ادواری و موردی.
- ۴- پیشنهاد نیازهای تحقیقاتی و همکاری در اجرای پروژه های تحقیقاتی.
- ۵- نظارت بر محدوده اکتشاف و بهره برداری معادن در عرصه های منابع طبیعی.
- ۶- برآورد و اخذ خسارات وارده ناشی از اجرای طرحهای عمرانی و معادن در عرصه های منابع طبیعی.
- ۷- شناسایی، تهیه نقشه و تنظیم برگ تشخیص ممیزی اراضی برای اراضی ملی جهت انتشار در آگهی قانونی مربوط.
- ۸- تنظیم برنامه های اجرایی مراحل رسیدگی به اعتراضات و قطعیت قانونی و پیگیری در جهت اخذ سند مالکیت اراضی ملی بنام سازمان جنگلها ، مراتع و آبخیزداری کشور به نمایندگی دولت.
- ۹- نظارت و پیگیری پروژه کاداستر (حد نگاری) اراضی ملی و دولتی با هدف اخذ اسناد تک برگی و ورود به سامانه کاداستر ملی کشور.
- ۱۰- استعدادیابی اراضی ملی بر اساس توان اکولوژیکی با تهیه نقشه و مشخصات اراضی ملی و دولتی برای واگذاری به طرحهای کشاورزی و غیر کشاورزی.
- ۱۱- رسیدگی به درخواست های واصله از مراجع ذیصلاح جهت واگذاری اراضی براساس دستورالعمل ها و مقررات مربوطه.
- ۱۲- نظارت بر اجرای طرحها در اراضی ملی و دولتی واگذار شده و اقدام در چارچوب ضوابط ابلاغی.
- ۱۳- برنامه ریزی جهت اجرای طرح تفکیک اراضی ملی و دولتی.

تصاویر ماهواره ای

- ☐ متولی عکس برداری از دهه ۱۳۳۰ سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح می باشد که با مقیاس ۱:۵۵۰۰۰ و توسط ارتش آمریکا اقدام به تهیه عکس هوایی پوششی از سراسر ایران کردند.
- ☐ سازمان نقشه برداری کشور نیز دارای آرشیو عکس های هوایی دهه ۱۳۳۰ به صورت موردی و برای شهر های بزرگ می باشد.
- ☐ اولین و مهم ترین کاربرد عکس های هوایی دهه ۱۳۳۰ برای شناسایی مرزهای اصلاحات ارضی می باشد.
- ☐ متولی عکس برداری از دهه ۱۳۴۰ سازمان نقشه برداری کشور می باشد که با مقیاس ۱:۲۰۰۰۰ اقدام به تهیه عکس هوایی پوششی از سراسر ایران کردند.

تصاویر ماهواره ای

□ نقشه هوایی منابع طبیعی و اراضی ملی برای اقامه دعوی و مشخص شدن وضعیت سند اراضی ملی شده و اعلام مستثنیات اراضی ملی ضروری است. مثلاً اگر در نقشه هوایی سال ۱۳۴۲، عکس هوایی سال ۱۳۶۵، دهه ۳۰ و نقشه هوایی سال ۱۳۸۰، آثار نقشه هوایی زمین های کشاورزی دیده شود جزو اراضی ملی نیست و مستثنیات است.

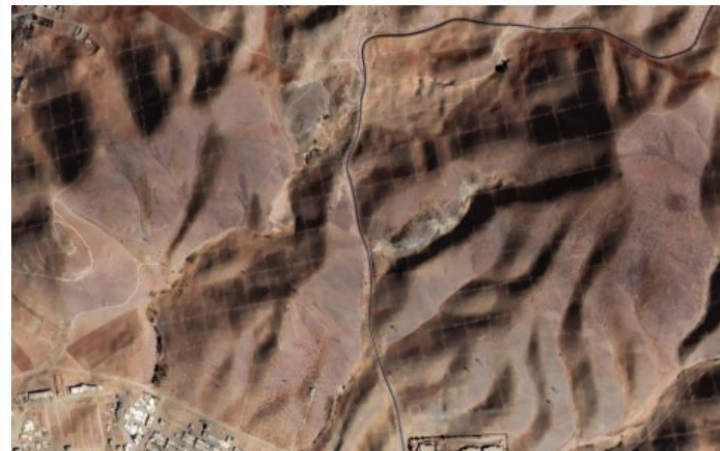
□ در صورتی که در ملک مورد نظر کشت و کاری صورت گرفته باشد متقاضی باید نقشه یو تی ام از ملک یا نقشه یو تی ام زمین کشاورزی تهیه نماید تهیه نقشه یو تی ام توسط کارشناس نقشه برداری انجام می شود.

□ به جهت جلوگیری از تصرف اراضی ملی و موات و تغییرات کاربری غیر مجاز ، پایش لازم از طریق بررسی و تفسیر تصاویر ماهواره ای ادوار مختلف با فاصله زمانی مشخص، به منظور کشف تغییرات صورت گرفته و جلوگیری از مشکلات آتی و استفاده جهت مدیریت و برنامه ریزی ، صورت می گیرد.

تصاویر ماهواره ای



شکل ۱: تشخیص نوعیت ملی ، موات و تغییرات کاربری



شکل ۲: تشخیص نوعیت بر اساس سایه و بافت



شکل ۳: تشخیص نوعیت بر اساس سایه و بافت در محدوده شماره ۱ و ۲ و ۳

تصاویر ماهواره ای



شکل ۴: نمایش چشمه و گلال و عدم وجود درختکاری شکل ۵: نمایش درختکاری در محدوده شماره ۲

همانطور که در شکل ۴ نمایش داده شده ، مسیر گلال و چشمه نمایان می باشد، همچنین در محدوده ۲ در شکل ۴ که مربوط به سنوات قبل است، آثاری از درختکاری قابل مشاهده نمی باشد ، درحالی که در شکل ۵ آثار درختکاری و احداث ساختمان و استخر نمایان است ، با توجه به اینکه درختان بصورت منظم کاشته شده اند، باغ احداثی مصنوعی و توسط اشخاص صورت گرفته که نمایانگر تغییر کاربری در اراضی موات است.



نقشه عکس هوایی

اگر منطقه ای عکس هوایی دهه ۴۰ نداشت راه حل ؟

هیچ جای نگرانی وجود ندارد ، تقریبا ۸۵ درصد کشور در پوشش عکس های هوایی دهه ۴۰ سازمان نقشه برداری کشور هستند.

اما اگر زمین موکل در ۱۵ درصد باقی مانده قرار دارد ، بازهم جای نگران نیست چراکه فرد میتواند از عکس های هوایی دهه ۳۰ سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح استفاده کند.

پس در حقیقت جانمایی و تفسیر عکس های هوایی دهه ۳۰ نیز میتواند به اثبات مالکیت در زمین مورد ادعای کمک کند.

اهمیت عکس های هوایی در زمینه تثبیت حقوق اشخاص در زمینشان.

در نتیجه از بندهای ۴-۱ و ۴-۲ گزارش فوق چنین مستفاد میگردد که ششدانگ قطعه باقیمانده پلاک یکفرعی از ۵۳ اصلی که بمساحت ۴۴۸۲/۹۰ مترمربع می باشد دوبار باستناد بند شش ماده دوم قانون لغو مالکیت اراضی شهری عمران شده تلقی می گردد.

۴-۳ در عکسهای سالهای ۱۳۵۴ و ۱۳۵۸ نیز کلیه اعیانیهای احداث شده در عکسهای سال ۱۳۵۰ مشهود می باشد.

۴-۴ در سال ۱۳۹۰ که قطعه باقیمانده پلاک یکفرعی از [] اصلی بموجب صورتمجلس تفکیکی شماره [] مورخ [] بدو قطعه تفکیک و برای قطعه اول آن تحت پلاک ۲۸ [] فرعی از ۵۳ اصلی سند مالکیت به نام آن شرکت صادر شده است چون ششدانگ قطعه باقیمانده در دو مرحله بموجب بند ۶ ماده ۲ قانون لغو مالکیت اراضی شهری عمران شده بود در نتیجه پس از اینکه بدو قطعه تفکیک شده بموجب قوانین زمین شهری هر دو قطعه تفکیک شده نیز عمران شده می باشد و کمیسیون ماده ۱۲ قانون اراضی شهری که در تاریخ ۱۳۹۱/۲/۱۰ برای پلاک [] فرعی از ۵۳ اصلی رای موافق صادر نموده است بدون توجه به مستندات فوق الذکر و خلاف قانون لغو مالکیت اراضی شهری و قوانین سازمان زمین شهری که متعاقب آن در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسیده است صادر گردیده است.

با تقدیم احترام - کارشناس رسمی دادگستری و مفسر عکسهای هوایی

کتاب های مکمل برای مطالعه در این خصوص

