

## مالکیت اراضی

### تعریف مالکیت

در ماده ۳۰ قانون مدنی درباره تعریف مالکیت چنین آمده است «هر مالکی نسبت به مایملک خود همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد». بدین ترتیب میتوان گفت که مالکیت حقی است که اشخاص به موجب قانون بر اموال دارا می باشند و بر این اساس حق هرگونه تصرف در آن را دارا می باشند. مثلاً "کسی که مالک قطعه زمینی، ساختمان مسکونی یا تجاری باشد، می تواند آن را اجاره دهد یا رهن کند، حق انتفاع از آن را به دیگری واگذار نماید، آنرا وقف کند، می تواند آنرا هبه کند یا صلح نماید.

«بر اساس آنچه که گفته شد مالک هر مالی به صور مختلف می تواند از آنچه در تملک او است استفاده نموده یا در آن تصرف نماید. به جز اعمالی که خلاف موازین شرعی و قانونی می باشد. به این جهت گفته اند که حق مالکیت مطلق انحصاری و دائمی است».

### ۱. اراضی عمومی

#### الف. اراضی عمومی-دولتی

مرز دقیقی بین اموال عمومی و دولتی ترسیم نگردیده و بدین دلیل مفسران قانون مدنی در این خصوص یکسان نیست. تعدادی اموال دولتی به معنای عام را مبنای تقسیم قرار داده و اموال و مشترکات عمومی را نوعی از اموال دولتی دانسته اند. بدین ترتیب اراضی موات و میدانهای عمومی و کتابخانه های عمومی و در کل اموالی که ملک اشخاص حقوقی یا حقیقی نباشد اموال دولتی به حساب می آیند.

شیوه عملی برای استفاده از اموال عمومی این است که افراد یک کشور اداره و بهره برداری از آنرا به دولت که نمایندگی کشور را دارد واگذار نماید تا این اموال بدین طریق وارد بودجه عمومی شده و به مصرف خدمات عمومی برسد.

به نظر می رسد اموال منسوب به دولت در نهایت متعلق به عموم است ، به عبارت دیگر نباید اموال عمومی و دولتی را در مقابل یکدیگر قرار داد. اداره برخی اموال عمومی بعهده دولت است که اداره و حفاظت از این اموال را بر عهده گرفته و در برخی موارد بنابر تجویز قانونگذار حق انتقال این اموال را کسب می نماید .

## ب. اراضی عمومی-ملی

از دیدگاه صاحب نظران علم سیاست ، ملی کردن اراضی ، دستیافت دولت به مالکیت و اداره دارییهایی می باشد که پیش از آن در دست اشخاص یا شرکتها بوده است . ملی کردن در ردیف یک سلسله اصطلاح هایی همانند «اجتماعی کردن» «مالکیت عمومی» «مالکیت دولتی» «مالکیت اجتماعی» است. مالکیت ملی در مقابل مالکیت خصوصی است و مالکیت تعاونی را در بر نمی گیرد . ملی کردن بدون پرداخت غرامت «مصادره» یا «دارایی ستانی» نام دارد.

به نظر می رسد ، همواره ملی کردن به معنای سلب مالکیت خصوصی نیست ، ممکن است برخی از اموالی که قانونی برای منع اشخاص برای تملک و استفاده از آن وجود ندارد، ملی شود به این ترتیب بر دارایی های عمومی اضافه می شود و متقابلاً " حق اعمال مالکیت و تسلط اشخاص بر این اموال کاهش می یابد . به عنوان مثال لایحه قانون ملی کردن جنگلها مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ ، عرصه و اعیان کلیه جنگلها و مراتع و بیشه های طبیعی و اراضی جنگلی کشور را جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت می داند . این قانون شامل افرادی نیز می شود که اراضی جنگلی را تحت تصرف داشته و سند مالکیت اخذ کرده اند .

پس می توان گفت : اراضی ملی جزئی از اموال عمومی محسوب می شوند که بر اساس اسباب قانونی ویژه ، مالکیت خصوصی در مورد آنها سلب و منع شده و از نسبت اربعه منطقی ، رابطه آنها عموم و خصوص مطلق است ولی بین این دو این تفاوت وجود دارد که طریق تحصیل اموال عمومی همواره از طریق بهره گیری از اجبار و اقتدار نیست ممکن است اراضی واقع در معبر عام از جانب مالکین به شهرداری اهداء شود و به این ترتیب مالکیت خصوصی به مالکیت عمومی تبدیل می شود.

## ج. اراضی عمومی- انفال

انفال جمع مکسر نفل است. نفل در لغت زیاده، امتیاز، سود و ربح است. در روایت معتبر از امام باقر و امام صادق علیه السلام چنین می خوانیم انفال اموالی است که از دارالحرب بدون جنگ گرفته می شود و همچنین سرزمینی که اهلش آن را ترک کرده و از آن هجرت می کنند و آن «فئی» نامیده می شود. میراث کسی که وراثتی نداشته باشد و یا سرزمین و اموالی که پادشاهان به این و آن می بخشند در صورتی صاحب آن شناخته نشود و بیشه زارها، جنگل ها، دره ها و سرزمین های اموات همه از آن خدا و پیامبر و بعد از او برای کسی است که قائم مقام اوست و آنرا در هر راه که مصلحت خویش و مصلحت مردمی که تحت تکلف او هستند ببیند مصرف خواهد کرد.

## ه. اراضی عمومی- مجهول المالك

قانون مدنی یکی از اقسام اموالی را که مالک خاص ندارند مجهول المالك می داند. بنظر می رسد مجهول المالك، مالی است که مالک دارد ولی مالک آن مشخص نیست. بر خلاف بلامالك که اساسا مالکی ندارد مانند مال اعراض شده ماده ۲۸ قانون مدنی در این رابطه بیان می دارد: اموال مجهول المالك ماده ۱۳۹ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۱ بیان میدارد: «املاکی که نسبت به آنها در مدت مذکور فوق تقاضانامه داده نشود به عنوان مجهول المالك، اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود اگرچه قبل از تاریخ اجراء این قانون اداره ثبت آن ملک را در نتیجه تحقیقات خود به اسم اشخاصی، اعلان کرده باشد». ماده ۱۲ قانون موصوف اصلاحی مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰ بیان می دارد: «نسبت به املاکی که مجهول المالك اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می توانند در ظرف دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی شود و صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن منتشر نشده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یکسال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد».

## و. اراضی عمومی خالصه

در سیاهه اراضی شهری به زمینهایی برخورد می کنیم که حدود اختیارات دولت در مورد آنها گسترش یافته و مالکیت دولتی به شدت به مالکیت خصوصی نزدیک شده است. اراضی خالصه مصداقی از این نوع مالکیت است که در تعریف آن گفته شده است « غیرمنقولی است که دولت مانند مالک خصوصی در آن عمل می کند و در برابر املاکی بکار می رود که جزء مشترکات عمومی است. قواعد حقوق مدنی بر خالصه روان است و تقاضای ثبت خالصه روا است ». تاریخ تحولات نظام اراضی ایران نشان می دهد که در سال ۱۳۴۴ به منظور عمران املاک خالصه و ازدیاد تولید و تکثیر در آمد آنها بنگاه خالصجات نگذشته بود که قانون فروش خالصجات در تاریخ ۱۳۳۴/۱۰/۶ به تصویب رسید. بر اساس ماده ۱ قانون وزارت کشاورزی مکلف گردید نسبت به فروش کلیه خالصجات اعم از مزارع، قنوات دائر و بایر به استثناء مراتع و جنگلهای طبیعی و خالصجات و ابنیه و مستغلاتی که مورد احتیاج دولت بود اقدام نماید. در سال ۱۳۴۷ قانون انحلال بنگاه خالصجات به تصویب رسید. به موجب این قانون، اراضی خالصه داخل شهرها به سازمان مسکن و خالصجات خارج از شهرها به سازمان اصلاحات اراضی واگذار شد.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی، امور مربوط به اراضی خالصه بر اساس بند ۶ اساسنامه سازمان عمران اراضی شهری استان تهران مصوب ۱۳۵۸/۷/۲۴ به این سازمان واگذار شد.

تا این تاریخ شهرداریها نقش مؤثری در خصوص خالصه های شهری نداشتند اما با اصلاح بند «ب» ماده مذکور در تاریخ ۵۸/۱۰/۱۲ امور مربوط به واگذاری عرصه خالصه موضوع ماده ۷ قانون انحلال بنگاه خالصجات به شهرداریها محول گردید. این بند بیان می داشت: امور مربوط به واگذاری عرصه اعیان های خالصه موضوع ماده ۷ قانون انحلال به شهرداریها محول می گردد تا در هر مورد شهرداری محل با رعایت مقررات مربوطه عرصه اعیان های احدائی قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری را در محدوده های مشخص شده در قانون انحلال با دریافت قیمت منطقه ای به صاحبان اعیانی واگذار نماید و عواید حاصله صرف نیازمندیهای عمومی شهر شود. اما این روند با تصویب اساسنامه جدید سازمان زمین شهری در تاریخ ۱۳۶۷/۴/۲۲ خاتمه یافت ماده ۵ این قانون در مقام بیان وظایف و اختیارات سازمان فوق اشعار می دارد: اجرای قوانین و مقررات ابلاغی مسکن و شهرسازی توسط وزیر مسکن و شهرسازی. الف. قانون زمین شهری. ب. قانون اراضی خالصه بنابراین در حال حاضر کلیه امور

مربوط به اراضی موضوع قانون زمین شهری و اراضی خالصه واقع در محدوده و حریم شهرها بر عهده سازمان مسکن و شهرسازی است .

## ۱.۲ اراضی موقوفه

توسعه و عمران شهر مستلزم وجود زمین است ، نوعی از زمین های شهری که نظام حقوقی ویژه ای دارند اراضی موقوفه نامیده می شود . شناخت ماهیت حقوقی این زمین ها برای برنامه ریزی شهری و شهرسازی ضروری است . قانون مدنی ایران با اقتباس از فقه امامیه احکام بالنسبه مفصلی در مورد وقف و اداره موقوفه بیان داشته است . پس از پیروزی انقلاب اسلامی قوانین متعددی در مورد موقوفات به تصویب رسید که رویکرد اعاده وقفیت اراضی و توسعه دخالت سازمان اوقاف از خصائص این قوانین است .

در مورد ماهیت حقوقی موقوفه ماده ۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ بیان می دارد : موقوفه شخصیت حقوقی مستقلی دارد و نحوه اداره موقوفه به همان ترتیبی است که واقف معین کرده است . دخالت سازمان اوقاف در اراضی موقوفه محدوده به تحقق شرایط خاصی است .

ماده ۱ قانون مذکور در این ارتباط بیان می دارد «از تاریخ تصویب این قانون سازمان اوقاف به سازمان حج و اوقاف و امور خیریه تغییر می یابد و امور ذیل بر عهده این سازمان واگذار می گردد.

اداره امور موقوفه عام که فاقد متولی بوده و یا مجهول التولیه است و موقوفات خاصه در صورتیکه مصلحت وقف و به طول لاحق و یا رفع اختلاف موقوف علیهم متوقف بر دخالت ولی فقیه باشد . در این گونه موارد سازمان اوقاف به نمایندگی از موقوفه حق طرح دعوا و پاسخگویی نسبت به دعاوی مطروحه خواهد داشت . به عنوان مثال می تواند به نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری در مورد موات اعلام کردن زمین موقوفه اعتراض نماید . تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون زمین شهری بیان می دارد : «اراضی وقفی به وقفیت خود باقی است ولی اگر زمینی وقف ثبت و در مرجع ذیصلاح ثابت شود که تمام یا قسمتی از آن موات بوده ، سند وقف زمین موات باطل و در اختیار دولت قرار می گیرد . لکن هرگونه واگذاری از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی و سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی و رعایت نظر واقف صورت پذیرد .»

صحت وقف منوط بر مالکیت واقف است . اراضی موات ملک واقف تلقی نمی شود . به این دلیل است که در صورت اثبات موات بودن زمین ، سند پنین ملکی باطل است ، اما اگر متولی ، زمین موقوفه را رها نماید ، وقفیت آن زائل نمیشود و زمین بایر تلقی می شود .

متولیان اراضی موقوفه برای تفکیک و افراز از اراضی موقوفه باید قوانین مربوطه از جمله ماده ۱۵ قانون زمین شهری و ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها را رعایت نمایند . از سوی دیگر واقف نمی تواند بر خلاف قوانین آمره ترتیبی برای اداره اوقاف تعیین نموده و مانع اقدامات عمرانی و شهرسازی شود . اراضی موقوفه که در مسیر طرح های مصوب شهری قرار می گیرند در صورت عدم امکان تبدیل به احسن از طریق اجاره طویل المدت به دستگاه اجرایی واگذار می شوند . اما در مورد تفکیک اراضی دایر موقوفه به نظر می رسد بر اساس قسمت ذیل ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها ، اراضی که در طرح و شوارع عام قرار می گیرد بلاعوض به شهرداری منتقل می شوند .

### ۳. اراضی خصوصی

منظور از اراضی خصوصی ، آن دسته از اراضی است که متعلق به اشخاص طبیعی یا اشخاص خصوصی حقوق خصوص است . اما سند مالکیت می تواند این وضعیت را دگرگون نماید. بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مذکور از مالک رسمی ارثا" به او رسیده باشد مالک شناخته خواهد شد .

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراث ثبت می شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در باب آنها صادر شده باشد .»

تنظیم سند رسمی نوعی تحصیل دلیل بوده که موجب نظم در معاملات می گردد. دخالت فردی بنام سردفتر که بر مبنای حقوق و احکام معاملات مسلط است باب مناقشه و اختلافات متعاملین را مسدود می نماید ، از سوی دیگر قبل از تنظیم سند رسمی و صدور سند مالکیت امکان اخذ عوارض شهرداری و حقوق دولتی فراهم می گردد، بنابر این تئوری الزامی بودن ثبت معاملات مربوط به اراضی قابل دفاع است .