

جمهوری اسلامی ایران
وزارت جهاد کشاورزی
سازمان امور اراضی

جزوه آموزشی:

مجموعه قوانین و مقررات اصلاحات ارضی

تهیه و تنظیم:

حسین اصلاحی

حمید قزاقی

محمد محمدنیا احمدی

مدیریت امور اراضی استان اصفهان

مدیریت امور اراضی استان خراسان

سازمان امور اراضی

مدیریت حفظ کاربری و امور زمین

شهریور ۱۳۸۱

بسم الله الرحمن الرحيم

فهرست مطالب:

صفحه

۳-۸.	فصل اول :
۳-۸	۱- کلیات (مفاهیم کلیدی)
۳	۱-۱- تعریف اصلاحات ارضی
۳	۲-۱- تعریف انواع اراضی
۳-۴	۱-۲-۱- اراضی موات
۴	۲-۲-۱- اراضی بایر قانون اصلاحات ارضی
۴	۳-۲-۱- جنگل و بیشه طبیعی
۴.	۴-۲-۱- مرتع
۴.	۵-۲-۱- اراضی جنگلی
۴	۶-۲-۱- اراضی دایر
۵	۷-۲-۱- اراضی آیش
۵	۸-۲-۱- اراضی و املاک خالصه
۵	۹-۲-۱- املاک سلطنتی
۵	۱۰-۲-۱- اراضی یا املاک موقوفه
۵	۱۱-۲-۱- اراضی مستحدثه
۶	۱۲-۲-۱- اراضی ساحلی
۶	۱۳-۲-۱- اراضی عمده مالکی یا اراضی مالکین بزرگ
۶	۱۴-۲-۱- اراضی یا املاک قبیله ای
۶-۷	۱۵-۲-۱- املاک مسلوب المنفعه
۷	۱۶-۲-۱- اراضی بایر مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامی
۷	۱۷-۲-۱- اراضی مصادره ای
۷	۱۸-۲-۱- اراضی بند"ج"
۷-۸	۱۹-۲-۱- اراضی کشت موقت
۸	۲۰-۲-۱- اراضی داخل و خارج محدوده
۸	۳-۱- زراعت
۸	۴-۱- باغ میوه
۸	۵-۱- زارع
۸	۶-۱- مالک
۹	فصل دوم :

۹	۲- مروری بر مطالعات پیشین و اقدامات انجام شده
۹-۱۱	۱-۲- نظام بهره برداری غالب قبل از اصلاحات ارضی در ایران
۱۱-۱۲	۲-۲- املاک خالصه
۱۲-۱۳	۳-۲- تقسیم و فروش املاک خالصه
۱۳-۱۴	۴-۲- اجرای اصلاحات ارضی در ایران
۱۴-۱۷	۵-۲- هدفهای اقتصادی، سیاسی و اجتماعی اصلاحات ارضی
۱۷	۶-۲- نحوه اجرای مراحل سه گانه اصلاحات ارضی
۱۸-۳۶	۷-۲- مرحله اول اصلاحات ارضی
۳۷-۵۸	۸-۲- مرحله دوم اصلاحات ارضی
۵۸-۶۶	۹-۲- مرحله سوم اصلاحات ارضی
۶۷	۱-۹-۲- قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعین صاحب نسق مصوب ۱۳۵۰
۶۸	فصل سوم :
۶۸	۳- شورای اصلاحات ارضی و امور باقیمانده اصلاحات ارضی
۶۹	۱-۳- شورای اصلاحات ارضی
۶۹	۲-۳- لایحه اضافه نمودن یک تبصره به ماده ۳۸ آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۵۸/۹/۱۷ شورای انقلاب
۷۰-۷۳	۳-۳- قانون ترتیب رسیدگی و ختم پرونده های مشمول قوانین اصلاحات ارضی
۷۳	۴-۳- مستندات مورد استناد شورای اصلاحات ارضی
۷۳	۵-۳- ملزومات گزارش شورای اصلاحات ارضی
۷۳-۷۴	۶-۳- مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام درخصوص تعیین تکلیف باقیمانده قراء، مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی
۷۴-۷۵	۱-۶-۳- شرایط و مراحل اجرای مصوبه قانونی مورخ ۱۳۷۰/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام درخصوص تعیین تکلیف باقیمانده قراء، مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی
۷۵-۷۷	۲-۶-۳- شرایط و مراحل لازم جهت اجرای ماده ۵ قانون راجع به الحاق ۸ ماده به آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۶/۳/۲۲
۷۷-۷۸	۳-۶-۳- شرایط و مراحل لازم در تعیین تکلیف متصرفین اراضی خالصه و صاحبان اعیانی حادثی در املاک خالصه مصوب ۱۳۵۴
۷۸-۷۹	۴-۶-۳- مراحل شناسایی و تملک اراضی موات ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۲۳ و ماده ۲۶ آئین نامه اجرایی آن
۷۹-۸۰	۵-۶-۳- مراحل شناسایی و دریافت سند مالکیت افزای اراضی بایر مرحله اول اصلاحات ارضی به نام دولت
۸۰	۶-۶-۳- مراحل تعیین تکلیف اراضی مازاد بر نسق زارعان مرحله اول اصلاحات ارضی
۸۱	۷-۶-۳- قانون تقسیم عرصه و اعیان باغات مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی بین مالکان و زارعین مربوطه ۱۳۵۱/۱۹/۱۹
۸۳-۸۴	۸-۶-۳- شرایط و مراحل اجرای مقررات مواد ۲۷ و ۲۸ آئین نامه اصلاحات ارضی و قانون تقسیم عرصه و اعیان باغات مشمول قوانین اصلاحات ارضی ۱۳۵۱/۱۹/۱۹
۸۵-۸۶	۹-۶-۳- چگونگی تعیین تکلیف املاک مسلوب المنفعه و اراضی بایر قانون اصلاحات ارضی

۸۶-۸۸	۳-۶-۱۰- مراحل اجرای قانون اراضی بایر مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامی مصوب ۱۳۶۷/۵/۲۵
۸۸	۳-۶-۱۱- چگونگی تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آنها از طریق مصوبه ۱۳۶۵/۹/۳ مجلس شورای اسلامی و آئین نامه اجرایی مربوطه
۸۹	۳-۶-۱۲- مراحل شناسایی و تملک اراضی موات

قدردانی و تشکر:

در ایام تحریر این جزوه آموزشی شاهد پایان همکاری استاد فرزانه آقای جعفر ساعدی سرپرست سابق مدیریت حفظ کاربری و امور زمین سازمان امور اراضی بودیم. این استاد گرانقدر که بیش از ۴۰ سال عمر پربار خود را در راه خدمت به زارعین محروم و مظلوم اصلاحات سپری نمود از چهره های ماندگار و سرزبان صدها کارشناس امور زمین در اقصای نقاط این کشور پهناور است که می خواهند در ادامه راه او گام بردارند. راهی که خدمت به مظلوم، تلاش در حاکمیت قانون در امور زمین، تهیه و تدوین قوانین و نشر آن از طریق بخشنامه ها و دستورالعملهای شیوا و قابل فهم از ویژگی های کاری ایشان بود. او کارشناسی ورزیده، فروتن و مشاور خبره و با نفوذی بود که نظرات سازنده اش در امور زمین و زراعت نزد مقامات عالییه وزارت جهاد کشاورزی مقبول و سریع به متصه عمل تبدیل می شد.

خدایش محفوظ بدارد و در همه امور و شئون اجتماعی موفق و سربلند گرداند. انشاءا...

امید است که سیاستگذاران و برنامه ریزان به ویژه آقای رضا باغبان مدیر محترم حفظ کاربری و امور زمین سازمان از مشاوره آتی با این استاد گرانقدر بی نصیب نمانند و در اهداف عالییه که همان خدمت به کشاورزان و رضای خداوند است موفق و موید باشند.

در خاتمه بر خود فرض می دانیم تا از جناب آقای علاء الدین پسیان رئیس محترم سازمان امور اراضی به خاطر عنایت و حمایت وافر به امر تحقیق و آموزش و از جناب آقای سید محمود رضائیان معاون محترم اجرایی سازمان که مشوق ما در تهیه این جزوه و تا آخرین لحظه پیگیر تهیه ان بوده اند بی نهایت تشکر کنیم.

هیئت تحریریه

مقدمه:

بحث توسعه روستایی، تغییرات اجتماعی و اقدامات عملی در نیم قرن اخیر توجه بسیاری از پژوهشگران و کارشناسان اجتماعی و اقتصادی را به مسئله زمین و واحدهای بهره برداری جلب کرده است و محور مطالعات مربوط به اصلاحات ارضی دهه ۱۳۴۰ بوده است. برخی از محققین نظیر لمبتون، وارنیر، عجمی، کاتبی و ودیعی به دلیل شکستن روابط ظالمانه ارباب و رعیت به دفاع از اصلاحات ارضی برخاسته و برنامه های توسعه روستایی رژیم گذشته را توجیه نموده اند و برخی دیگر هم بدون توجه به عوامل طبیعی و اجتماعی و موثر در اجرای اصلاحات ارضی (کمبود آب در واحدهای بهره برداری زراعی، رشد جمعیت بعد از دهه ۱۳۳۰ و بیکاری فزاینده روستائیان در واحدهای بهره برداری) آن را پدیده ای خارجی و بیش از حد سیاسی قلمداد نموده اند.

در این نوشتار هدف جانبداری از هیچکدام از دو گروه رقیب نیست بلکه واقعیت آن است که اصلاحات ارضی پدیده ای است که در ایران انجام شده و از آنجائی که درصد قابل ملاحظه ای از زارعین صاحب آب و زمین شده و تا کنون علیرغم حفظ نسق و تصرفات زارخانه خود موفق به دریافت سند انتقال نگردیده اند، لذا به منظور تعیین تکلیف اینگونه اراضی لزوم آموزش بیشتر مسئولان و کارشناسان امور زمین در این زمینه بیش از پیش احساس می شود. لذا در این رابطه با عنایت به تاکید سازمان محترم امور اراضی به این امر مهم جزوه حاضر به گردآوری قوانین، تنظیم آنها و خوشه چینی از خرمن دیگران و ارائه راه حل در امور اصلاحات ارضی می پردازد و امید است که مورد قبول فراگیران و سایر علاقمندان به امور اصلاحات ارضی واقع گردد.

لازم به توضیح است که هرچند جزوه آموزشی به کمک کتب مجموعه قوانین و مقررات اصلاحات ارضی تهیه گردیده ولی انجام این امر دلیلی بر بی نیازی فراگیران و علاقمندان از منابع اصلی نیست. امید است فراگیران و مجریان در مواقع برخورد با مسئله ای خاص مستقیماً به مواد و تبصره های قانونی مراجعه نمایند.

شهریور ۱۳۸۱

۱- کلیات (مفاهیم کلیدی)

۱-۱ تعریف اصلاحات ارضی:

در ادبیات جامعه شناسی توسعه روستایی تعاریف مختلفی از اصلاحات ارضی شده است برخی آن را به معنای تقسیم مجدد زمین بین زارعین بی زمین و کم زمین می دانند و برخی دیگر آن را یک سلسله اقدامات مکمل و پیوسته ای می دانند که هدف آنها ایجاد تغییرات اساسی در کشاورزی اعم از مالکیت اراضی مزروعی، نظامهای بهره برداری و شیوه های تولید، افزایش تولید و نتیجتاً افزایش درآمد و رفاه کشاورزان می باشد. تعریف اخیر فراتر و گسترده تر از طرف اولی می باشد، ولی در این جزوه آموزشی منظور از اصلاحات ارضی همان تقسیم مجدد زمین بین زارعین بی زمین و کم زمین می باشد.

۲-۱ تعریف انواع اراضی:

بحث زمین و نظامهای بهره برداری در نیم قرن اخیر توسط جامعه شناسان و برخی کارشناسان اقتصادی و اجتماعی در حد گسترده مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. تعریف و تفکیک اراضی از ویژگیهای کاری آنان است. اما این امر (تعریف و...) بیشتر مرتبط با شرایط قبل از اجرای اصلاحات ارضی دهه ۱۳۴۰ می باشد. از آنجا که مقوله زمین بعد از اجرای اصلاحات ارضی و انقلاب اسلامی دچار تغییر و تحول شده و از نظر حقوقی تقسیماتی در آن صورت گرفته لازم می دانیم به تفکیک و تعریف اراضی بپردازیم. در واقع اصلاح اراضی و ایجاد نظامهای بهره برداری مطلوب نیاز مبرم به تعریف و تفکیک اراضی دارد. بطور کلی مطابق اسناد و مدارک موجود اراضی را به انواع زیر می توان تقسیم نمود:

۱-۲-۱ اراضی موات:

در کتب مرتبط با امور زمین از اراضی موات دو نوع تعریف به چشم می خورد:

- ۱- تعریف اراضی موات بر اساس قانون اصلاحات ارضی به شرح زیر:
اراضی موات زمین های بایری است که ملک اشخاص نمی باشد.
- ۲- تعریف اراضی موات بر اساس قوانین و مقررات واگذاری و احیاء اراضی بعد از پیروزی انقلاب اسلامی به شرح زیر:
اراضی موات زمین هایی است که سابقه احیاء و بهره برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است.

۲-۲-۱ اراضی بایر قانون اصلاحات ارضی:

اراضی بایر اراضی است که در آن عملیات زراعی انجام نگرفته باشد و این اراضی قانوناً و عرفاً ملک اشخاص می باشد.

۳-۲-۱ جنگل و بیشه طبیعی:

به مجتمعی اطلاق می شود متشکل از عرصه و هوایی و مرکب از موجودات زنده از منشاء نباتی (درختچه، بوته، نهال، علف، خزه) و حیوانی صرفنظر از درجه تکاملی آن که دست بشر در ایجاد و پرورش آن دخیل نبوده است.
۴-۲-۱ مرتع:

زمینی است اعم 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. اراضی که آیش زراعتند ولو آنکه دارای پوشش نباتات علوفه ای خودرو باشند مشمول تعریف مرتع نیستند. اگر مرتع دارای درختان جنگلی خودرو باشد مرتع مشجر نامیده می شود.

۱-۲-۵) اراضی جنگلی:

به جنگل تکامل نیافته ای اطلاق می شود که به یکی از اشکال زیر باشد:

- ۱- تعداد کنده درخت یا نهال یا بوته جنگلی در هر هکتار آن جداگانه یا مجموعاً از یکصد اصله تجاوز نماید.
- ۲- درختان جنگلی به صورت پراکنده موجود باشد به نحوی که حجم آن در هر هکتار در شمال ایران (از حوزه آستارا تا حوزه گیلداغی) کمتر از پنجاه متر مکعب و در سایر نقاط ایران کمتر از بیست مترمکعب باشد.

اگر در اراضی بند ۲ درخت شمشاد وجود داشته باشد و حجم درختان آن بیش از سی متر مکعب در هکتار جنگل شمشاد محسوب می شود. بهره برداری از جنگلها و بیشه های طبیعی به عنوان ثروت عمومی بر اساس قوانین و مقررات مربوطه در اختیار دولت است.

۱-۲-۶) اراضی دایر:

اراضی دایر زمینهای احیاء شده ای است که مستمراً مورد بهره برداری است.

۱-۲-۷) اراضی آیش:

زمینهای دایری است که به صورت متناوب طبق عرف محل برای دوره معین بدون کشت بماند.

۱-۲-۸) اراضی و املاک خالصه:

دهات و اراضی یا املاکی که در طی تاریخ به اسم سلاطین و خوانین و دولتها معروف و مرسوم بوده و در دوران معاصر تحت عنوان خالصه به این نام باقی مانده و یا به ثبت رسیده خالصه نام دارد. یکی از ویژگیهای اراضی خالصه این است که با ظهور و انقراض سلسله ها به نسبت متناوبی افزایش یا کاهش می یافته و به قول لمبتون... "تفسیرهای تازه سیاسی به از میان رفتن عده ای از املاک خالصه و به وجود آمدن خالصه های جدید و قوانین مربوطه منجر می شده است"^۱

۱-۲-۹) املاک سلطنتی:

دهات و اراضی متعلق به خاندان پهلوی را املاک سلطنتی می گفتند، ازدیاد و تثبیت املاک سلطنتی در عهد رضا خان به حد اعلای خود رسید. رضا خان با خلع ید از برخی مالکان تعداد آبادی های تحت اختیار خود را به حدود ۲۱۰۰ ده در سال ۱۲۹۹ رسانید و بدین سان خودش را به صورت یکی از بزرگترین مالکان کشور درآورد. شاه سابق در سال ۱۳۲۰ تحت تاثیر جو حاکم بر کشور با تقسیم اراضی و دهات پدرش میان ۴۲ هزار نفر تغییراتی در ساختار روستایی منطقه ایجاد کرد.

۱-۲-۱۰) اراضی یا املاک موقوفه:

اراضی موقوفه اراضی است که به طور دائم از طریق قوانین تشیع به امور خیریه یا نهادهای مذهبی تعلق می گیرد. این املاک به دو دسته قابل تقسیم است:

- ۱- وقف عام: که برای منفعت عام وقف می گردد مانند وقف خیریه.
- ۲- وقف خاص: که برای مقاصد خصوصی وقف می گردد مانند حق استفاده از زمین وقفی توسط یکی از فرزندان خانواده

۱-۲-۱۱) اراضی مستحدثه:

^۱ - ا.س. لمبتون مالک و زارع در ایران، ترجمه منوچهر امینی انتشارات علمی و فرهنگی چاپ سوم ۱۳۳۹ - ص ۲۴

اراضی است که در نتیجه خشک افتادن آب دریاها، دریاچه ها و تغییر بستر رودخانه ها یا خشک شدن تالاب ایجاد شده باشد.

۱-۲-۱) اراضی ساحلی:

اراضی ساحلی زمینهایی هستند که در مجاورت حریم دریا و دریاچه و یا اراضی مستحده قرار دارد^۱

۱-۲-۱) اراضی عمده مالکی یا اراضی مالکین بزرگ؛

املاکی که قبل از اجرای اصلاحات ارضی بین یک یا چند ده به صورت متغیر بوده و در اختیار مالکان عمده قرار داشت موسوم به عمده مالکی یا اراضی مالکین بزرگ می باشد. تا قبل از اجرای اصلاحات ارضی املاک متعلق به مالکان بزرگ ۵۶ درصد کل اراضی کشور را تشکیل می داد. بزرگ مالکان از چهار گروه تشکیل می شدند:

۱- وابستگان به خانواده سلطنتی و امرای لشکری و کشوری

۲- خوانین و قبایل مهم کشور

۳- بزرگان و علمای مذهبی

۴- تجار و بازرگانان که به سرمایه گذاری در زمین پرداخته بودند

اسناد و مدارک تاریخی نشان می دهد که بزرگ مالکی در ابتدا ناچیز بوده و به مرور زمان گسترش یافته است.^۲

۱-۲-۱) اراضی یا املاک قبیله ای:

این شل از اراضی در میان عشایر دیده می شود از لحاظ اداری این اراضی متعلق به رئیس طایفه و ایل می باشد اما اعضای قبیله حق استفاده از اراضی را دارا می باشند اینگونه اراضی در برخی از نقاط ایران به چشم می خورد.

۱-۲-۱) املاک مسلوب المنفعه:

املاک مالکین و اشخاصی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ به دلیل بی آبی مفرط و سایر دلایل خشک و بی حاصل تشخیص داده شد و مشمول تقسیم نگرديد موسوم به املاک مسلوب المنفعه می باشد. این املاک قبل از اجرای اصلاحات ارضی دایر بوده ولی با اجرای قانون مزبور به استناد ماده ۴۰ آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۳/۵/۳ به همراه (توام) با اراضی بایر قانون اصلاحات ارضی در اختیار مالکان آن قرار گرفت که ظرف پنج سال برای آبادانی آن اقدام کنند و از سازمانهای ذیربط گواهی عمران دریافت دارند. در غیر این صورت ملک از ید آنها خارج و در اختیار دولت قرار می گرفت آخرین مهلت برای عمران پایان شهریور ۱۳۵۴ بوده است.^۳

۱-۲-۱) اراضی بایر مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامی مصوب ۱۳۶۷/۵/۲۵:

اراضی است که قبلاً سابقه احیاء و بهره برداری داشته و مالک بدون عذر موجه پنج سال متوالی آن را بلا کشت و متروکه باقی گذاشته باشد. چنانچه مالکین اینگونه اراضی در یک فرصت یکساله به کشت اراضی یا عقد اجاره، مزارعه یا فروش با سایر اشخاص اقدام نمایند مدیریتهای امور اراضی برابر مقررات در اختیار واجدین شرایط قرار می دهند.

۱-۲-۱) اراضی مصادره ای:

^۱ - مسائل ارضی و دهقانی، مجموعه مقالات، انتشارات آگاه تهران ۱۳۶۱ ص ۴۲۱

^۲ - باقر مومنی، مسئله اصلاحات ارضی و جنگ طبقاتی در ایران، انتشارات پیوند تهران ۱۳۵۹، ص ۳۳ و ۴۲

^۳ - مجموعه قوانین و مقررات اصلاحات ارضی، انتشارات وزارت تعاون و امور روستاها ۱۳۴۶ ص ۹۹ و ۳۲۶

اراضی مصادره ای، اراضی امرای لشکری و کشوری و اراضی وابستگان به رژیم سابق می باشد که بعد از انقلاب اسلامی توسط دادگاههای انقلاب قانوناً مصادره گردید. بعد از انقلاب میزان ۴۲۸۵۹ هکتار توسط هیئتهای هفت نفره واگذاری زمین به افراد بی زمین واگذار گردید. مابقی این اراضی با مساحت بیش از ۱۰۰ هزار هکتار در حال حاضر در اختیار بنیاد مستضعفان قرار دارد.

۱-۲-۱) اراضی بند ج:

کلیه اراضی مالکین بزرگ بود که بعد از انقلاب اسلامی ایران به استناد لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۵۸/۱۲/۱۱ و ۵۹/۱/۲۶ قرار بود بر اساس عرف محل به کشاورزان بی زمین و کم زمین واگذار گردد. در این واگذاریها مقرر گردید ۲ تا ۳ برابر عرف محل در اختیار مالک باقی بماند و بقیه به عنوان اراضی مازاد به کشاورزان فاقد زمین واگذار گردد. ضمناً در لایحه قانونی فوق اراضی مصادره ای بند "ب" و "اراضی موات و مراتع" به عنوان اراضی بند "الف" مصوبه قانونی فوق منظور گردیده اند.

۱-۲-۱) اراضی کشت موقت:

اراضی بایر و دایر مالکین که بعد از پیروزی انقلاب اسلامی تا پایان سال ۱۳۵۹ در مناطق غیر کردنشین و تا پایان سال ۱۳۶۳ در مناطق کردنشین در اختیار غیر مالکین قرار گرفت و آنان تا سال ۱۳۶۵ به صورت موقت روی اراضی کشت و کار می کردند و سپس بر اساس مصوبه ۱۳۶۵/۸/۸ مجلس شورای اسلامی از طریق هیئتهای هفت نفره واگذاری و احیاء اراضی به آنان به صورت بیع شرط واگذار گردید موسوم به اراضی کشت موقت است. مساحت این اراضی که اکثراً دایر بود بالغ بر ۸۵۰ هزار هکتار در سراسر کشور می باشد.

۱-۲-۲) اراضی داخل و خارج محدوده:

اراضی را که تا شعاع ۳۰ کیلومتری شهر قرار دارد اراضی داخل محدوده و اراضی را که بیش از شعاع ۳۰ کیلومتری شهر قرار دارد اراضی خارج از محدوده شهر می گویند.

۱-۳) زراعت: زراعت عبارتست از تولید محصول به وسیله عملیات زراعتی و باغداری

۱-۴) باغ میوه:

زمینی است که در آن درختان میوه یا مو به وسیله اشخاص غرس و تعداد درخت میوه یا مو در هر هکتار آن از یکصد اصله کمتر نباشد و در مورد درختان خرما و زیتون تعداد درخت در هکتار از ۵۰ اصله کمتر نباشد.

۱-۵) زارع:

زارع کسی است که مالک زمین نیست و با دارا بودن یک یا چند عامل زراعتی شخصاً و یا به کمک افراد خانواده خود در زمین متعلق به مالک مستقیماً زراعت می کند و مقداری از محصول را به صورت نقدی یا جنسی به مالک می دهد.

۱-۶) مالک:

مالک کسی است که دارای زمین باشد بدون آنکه شخصاً به کشاورزی اشتغال داشته باشد.

۲- مروری بر مطالعات پیشین و اقدامات انجام شده

۲-۱) نظام بهره برداری غالب قبل از اصلاحات اصلی:

منظور از نظام بهره برداری سازمان اجتماعی مرکب از عناصر به هم پیوسته ای است که با هویت و مدیریتی واحد در ارتباط با شرایط طبیعی و اجتماعی محیط خود امکان تولید محصولات کشاورزی را فراهم می سازد یا به عبارت دیگر نظام بهره برداری عبارتست از مجموعه قواعد و رویه ها و قراردادهای حقوقی که در اثر آنها روابط و مناسبات زارعان و سهم بران در واحدهای بهره برداری قادر می گردند که بر تولیدات کشاورزی دست یابند و سهمی از محصول را تصاحب نمایند. مانند نظام بهره برداری ارباب و رعیتی، اجاره داری، نیمه کاری یا مناصفه کاری، بهره برداری دولتی و دهقانی، شرکتهای سهامی زراعی، تعاونیهای تولید روستایی و کشت و صنعتهای خصوصی و...

در ایران غالبترین نظام بهره برداری قبل از اجرای اصلاحات ارضی دهه ۱۳۴۰ نظام بهره برداری سهم بری بود که بیش از ۸۰ درصد اراضی زراعی در قالب این نظام مورد بهره برداری قرار می گرفت مفهوم نظام بهره برداری سهم بری با مفاهیم شیوه تولید تعاونی سنتی موسوم به «بُنه»، شیوه تولید ارباب و رعیتی، شیوه تولید مالک و زراعی، شیوه تولید نظام بزرگ مالکی ایران، شیوه تولید استبداد شرقی و شیوه تولید آسیایی مترادف می باشد این نظام بهره برداری دارای ویژگیهای زیر بود:

- ۱- این شیوه بیشتر در مناطق کم آب و حاشیه کویر معمول بوده است.
- ۲- این نوع واحد بهره برداری غالباً در مناطقی که نظام مالک و رعیتی وجود داشته مشاهده شده است. کارکرد این شیوه تولید در جهت تامین بهتر و بیشتر منافع مالک بوده، اگر چه به علت سهم بری زارعین در درآمد آنان نیز موثر بوده است. در این شیوه نظارت مالک یا نماینده اش سهل تر اعمال می شده، قابلیت کنترل بهتر زارعان را داشته، امکان ایجاد رقابت بین واحدهای تولید گروهی فراهم بوده، مسئولیت مشترک اعضاء بُنه و مدیریت سر بُنه (متاثر از هدایت کلی مالک) زارعین را به کار بیشتر و مداوم وادار می داشته و در مصرف آب صرفه جویی می شده است. از کشت محصولات متنوع که جنبه خودمصرفی داشته جلوگیری می شده، به خاطر تعویض هر ساله زمینها وابستگی زارع و زمین را کم می کرده، لذا مالک همواره مدافع این شیوه بوده و در نقاطی که این نوع واحد بهره برداری معمول بوده است مالک در تقویت و تحکیم آن می کوشید و چه بسا با تامین آب زراعی و به زیر کشت بردن اراضی زراعی جدید این شیوه را برمی گزیده است.
- ۳- در این واحد بهره برداری جز نیروی کار هیچ عامل دیگری از تولید اشتراکی نبوده است. زمین و آب از مالک، گاو از گاوبند، مالک و یا برخی از زارعین (عامل شخم معمولاً یک پنجم محصول را نصیب صاحبان می نموده است)، بذر از مالک یا زارعین، نیروی کار به صورت مشترک و بر اساس تقسیم کار اعضاء در واحد تولید گروهی.
- ۴- زمین واحد هیچگاه برای سالهای متوالی در اختیار واحد بهره برداری گروهی نبوده است زمین هر واحد در ابتدای سال زراعی بر اساس پشک یا قرعه تعیین می شده است.
- ۵- انتخاب اعضاء بُنه با سربنه یا سالار یا سرپرست واحد بهره برداری گروهی بوده که نامبرده خود منصوب مالک و تحت حمایت او بوده است. از آنجا که این افراد از بین روستائیان مسن و با تجربه و گوش به فرمان انتخاب می شدند لذا اعمال مدیریت مشکل عمده ای نداشته است.
- ۶- نوع کار و وظیفه هر یک از اعضاء واحد بهره برداری را سربنه یا سالار تعیین می کرده است.

۷- سرمایه گذاری ثابت و جاری واحد بهره برداری به عهده مالک یا نماینده او بوده است. لذا موافقت و تراضی اعضاء بنه در انجام هزینه های بنه نقشی نداشته و عدم آن وقفه در کار واحد بهره برداری ایجاد نمی کرده است.

۸- تامین آب و توزیع آن با مالک بوده و در مواقع لزوم از زارعان بیگاری می گرفته است.

۹- مساحت زمین هر واحد بهره برداری و تعداد اعضاء آن در یک روستا معمولاً برابر بوده است نوبت آب هم به همین روال برابر بوده است، لذا امکان مقایسه عملکرد آنان وجود داشته است.

۱۰- نوع کشت، محل کشت، مقدار کشت هر محصول توسط مالک تعیین و به هر یک از مسئولان واحدها (سربنه یا سالار و...) ابلاغ می شده است. بنابراین اعضاء بنه ملزم به کشت محصول خاصی در قسمتی از زمین خود بوده اند به نحوی که همه واحدها در یک قسمت از اراضی روستا مثلاً گندم یا چغندر را می کاشته اند.

۱۱- هر یک از اعضاء واحد بهره برداری در هر زمان از سال می توانست واحد را ترک نموده و سهم خود را به دیگری یا به اعضاء واحد بفروشد. خروج یکی از اعضاء موجب وقفه در کار واحد بهره برداری نمی گردید.

۱۲- توزیع و تسهیم محصولات مصرفی مثل گندم و جو به صورت جنسی سر خرمن انجام می شده است. لکن سهم اعضای بنه از سایر محصولات مثل پنبه، چغندر قند و یا سایر محصولات تجاری پس از حمل و فروش محصول همه واحدها توسط یا زیر نظر مالک، سهم هزینه به صورت نقدی محاسبه و توزیع می گردید لذا مشکلات مربوط به حمل و نقل و فروش نه تنها برای اعضاء واحد بهره برداری بلکه برای خود واحدهای مزبور نیز وجود نداشت.^۱

این نوع واحد بهره برداری هم در اراضی اربابی، اراضی موقوفه و اراضی خالصه تا قبل از اجرای اصلاحات ارضی دهه ۱۳۴۰ وجود داشت.

۲-۲) املاک خالصه:

همانطور که قبلاً گفتیم املاک خالصه املاکی بود که مالکیت آن در اختیار دولت قرار داشت. مبدا پیدایش آن در ایران به زمان تشکیل دولتها (دولتهای منطقه ای و مرکزی) بر می گردد و این املاک به شرح زیر قابل تقسیم است:

۱) خالصجات تیولی:

این نوع خالصجات از طرف حکومت (پادشاه) به استانداران، فرمانداران، حکام نظامی و سایر اشخاص خاص در مقابل دریافت وجوهی به عنوان مالیات و تهیه سرباز برای مدتی معین یا تمام عمر و گاهی به صورت موروثی واگذار می شده است.

۲) خالصجات انتقالی:

خالصجات انتقالی املاکی بود که اکثراً از طرف دیوان با حق انتقال به اشخاص واگذار می گردید.

۳) خالصجات دیوانی:

خالصجاتی بود که در تصرف کامل دیوان قرار داشت و در سالهای اول مشروطیت بعضی از این خالصه ها به اشخاص فروخته شد و این امر بیشتر در کرمان که اراضی خالصه وسیعی در آن وجود داشت صورت گرفته، علاوه بر کرمان نواحی مهمی که در آنها املاک خالصه وجود داشت عبارت بودند از سیستان و بلوچستان و خوزستان و بعضی از نواحی مرزی آذربایجان.

در سال ۱۳۰۶ مقداری از املاک خالصه در سیستان و بلوچستان و خوزستان به منظور بسط و گسترش مالکیتهای رعیتی فروخته شد. در مهرماه ۱۳۱۰ قانونی به نام قانون راجع به مستغلات انتقالی از تصویب گذشت که طبق آن اشخاص می توانستند خالصه های انتقالی را خریداری نمایند.

^۱ حسین اصلاحی، بررسی عوامل مؤثر بر تغییر و تحول ارضی و واحدهای بهره برداری زراعی در ایران پایان نامه کارشناسی ارشد جامعه شناسی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه اصفهان خرداد ۱۳۷۸ صفحه ۱۳۷-۱۳۸

در دی ماه ۱۳۱۲ قانون دیگری به نام قانون راجع به فروش خالصجات و عرصه های فلاحتی و صنعتی از مجلس گذشت که به دولت وقت اجازه می داد به استثنای حوزه تهران، در مناطقی که دولت صلاح بداند خالصجات را به فروش برساند.

در آبان ماه ۱۳۱۶ قانون اجازه فروش خالصجات اطراف تهران نیز از تصویب گذشت، سیاست فروش خالصجات به اشخاص علاوه بر تحصیل درآمد برای دولت در پاره ای از موارد به قصد اسکان عشایر بود از جمله در تیر ماه ۱۳۱۱ قانون فروش املاک واقع در اطراف پل ذهاب برای ده نشین کردن طوایف آن حدود. در مهر ماه همان سال قانون اجازه واگذاری خالصجات واقع در لرستان برای ده نشین کردن افراد و مجدداً در دی ماه همان سال قانون اجازه واگذاری مراتع و اراضی دولتی واقع در آذربایجان به خوانین و افراد شاهسون در اجرای سیاست اسکان عشایر از تصویب گذشت.

۳-۲) تقسیم و فروش املاک خالصه:

اگر هدف اصلاحات ارضی را در درجه اول تقسیم زمین و از بین بردن نفوذ مالکان بدانییم اولین تجربه در این زمینه در دوران سلطنت رضا شاه به مرحله عمل در آمده، سیاست تضعیف قدرت بزرگ مالکان از طریق جابجایی املاک آنان، سیاست اسکان عشایر و طوایف و تقسیم و فروش املاک خالصه بین کشاورزان اولین بار در خوزستان و سپس در سیستان که دو مرکز مهم املاک خالصه به شمار می رفت تحقق یافت. به موجب قانون مصوب فروردین ۱۳۰۶ و قانون مصوب فروردین ۱۳۱۴ و آئین نامه اجرایی مربوطه مصوب آبان ماه ۱۳۳۶ فروش و انتقال املاک خالصه در خوزستان به مرحله عمل درآمد و اجازه فروش خالصجات سیستان بر اساس تصویب نامه مصوب خرداد ماه ۱۳۱۶ داده شده قدم اساسی تر در زمینه تقسیم اراضی خالصه از سال ۱۳۲۵ برداشته شد که مقدمات فروش و تقسیم املاک خالصه در سطح وسیعتری بین زارعین فراهم گردید (تصویب نامه مورخ ۱۳۲۵/۴/۱۵ و ۱۳۲۵/۸/۱۲) در سال ۱۳۳۱ خالصجات از وزارت دارایی به وزارت کشاورزی انتقال یافت و اداره آن به عهده بنگاه خالصجات گذاشته شد. در سال ۱۳۳۴ مجدداً قانون فروش خالصجات به تصویب رسید و بدین ترتیب قسمت اعظم املاک خالصه تحت یک برنامه خاص از مالکیت دولت خارج و بین زارعینی که در همین اراضی به کشاورزی اشتغال داشتند تقسیم گردید و اولین مرحله از انتقال مالکیت های بزرگ به مالکیت های کوچک تحقق یافت.^۱

۴-۲) اجرای اصلاحات ارضی در ایران:

قبلاً گفتیم که در ادبیات جامعه شناسی توسعه روستایی یکی از تعاریف اصلاحات ارضی توزیع مجدد زمین بین زارعین بی زمین و کم زمین می باشد.

جامعه شناسان و کارشناسان اقتصادی این پدیده را معلول عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی و سیاسی قلمداد کرده اند. مصطفی ازکیا ضمن اینکه اصلاحات ارضی را در رابطه مستقیم با گسترش سرمایه داری خارجی و دستیاران داخلی شان در بخش کشاورزی می داند مسائل اقتصادی داخلی و خشونت های سیاسی بعد از انقلاب مشروطه را در اجرای این پدیده دخیل می داند. او ضمن اشاره به جنبش های سیاسی اجتماعی چپگرا می گوید:

«... طی سالهای ۱۳۳۹ و ۱۳۴۰ رژیم شاه با مسائل اقتصادی داخلی نظیر هزینه های زیاد دولتی، کمبود ارز خارجی و خشونت های سیاسی مواجه گردید. هنگامی که کندی (رئیس جمهور دولت وقت آمریکا) روی کار آمد روشن ساخت که اگر رژیم شاه می خواهد زنده بماند باید به پاره ای از اصلاحات داخلی دست بزند. پاسخ شاه به فشار کندی در این مورد انقلاب سفید بود که مهمترین ویژگی آن اصلاحات ارضی سال ۱۳۴۱ می باشد.^۲

صاحب کتاب تحولات اجتماعی در روستاهای ایران می گوید:

^۱- سازمان امور اراضی، نگاهی بر تاریخچه و نحوه اجرای مقررات قانون اصلاحات ارضی در دهات و مزارع کشور، بی تا
^۲- مصطفی ازکیا جامعه شناسی توسعه و توسعه نیافتگی روستایی ایران انتشارات اطلاعات ۱۳۶۵ ص ۱۴۴

...بین سالهای ۴۱-۱۳۲۰ برخوردهای زیادی بین دستجات مختلف بر سر حکومت و چگونگی اداره سیاسی، اقتصادی آن به وقوع پیوست. در این دوران بود که پیشنهادات زیادی برای تقسیم زمینهای زراعیایران از طرف گروههای مختلف داده شده نکته دیگر به هیچ عنوان شاه اولین کسی نبود که اصلاحات ارضی را می خواست به اجرا درآورد. اصلاحات ارضی در ایران از تاریخ طولانی برخوردار است به طوری که به ابتدای قرن اخیر می رسد. اصلاحات ارضی سال ۱۳۴۱ اگر چه توسط شاه اجرا شد اما نه ناشی از فکر او بود و نه از تمایلات او سرچشمه می گرفت، بر عکس این ناشی از برخوردهای بین المللی در رابطه با ساخت اقتصادی، اجتماعی داخلی در دوره خاصی از گسترش سرمایه داری جهان بوده است.^۱

او به فشارهای داخلی اولیه جهت اجرای اصلاحات ارضی نیز اشاره می کند و معتقد است که از زمان انقلاب مشروطه تا بعد از دوران دکتر محمد مصدق حداقل ۷ حرکت جهت تغییر دادن رابطه بین مالکین و رعیتها اتفاق افتاده است از:

- ۱- جنبش جمعیت مجاهدین دموکرات مشهد در سال ۱۲۸۶ که مدعی تقسیم اراضی شاه و خوانین بزرگ به نفع زارعان بودند.
 - ۲- حزب کمونیست ایران
 - ۳- جنبش جنگل به رهبری میرزا کوچک خان
 - ۴- فعالیت حزب توده از سال ۱۳۲۰
 - ۵- تشکیل فرقه دموکرات آذربایجان در سال ۱۳۲۵
 - ۶- روشنفکران دموکرات نظیر حسن ارسنجانی
 - ۷- جبهه ملی به رهبری مرحوم دکتر محمد مصدق
- علاوه بر عوامل اقتصادی و سیاسی مذکور، عوامل طبیعی و اجتماعی نظیر مسئله خشکسالی و کمبود آب در واحدهای بهره برداری زراعی، رشد سریع جمعیت در دهه ۱۳۳۰ و بیکاری فزاینده روستائیان از عوامل تاثیرگذار در اجرای اصلاحات ارضی بود.

۲-۵) هدفهای اقتصادی، سیاسی و اجتماعی اصلاحات ارضی:

پژوهشگران اجتماعی و اقتصادی اهداف اصلاحات ارضی را از جنبه های داخلی به سه دسته تقسیم نموده اند:

- ۱- سیاسی
- ۲- اقتصادی
- ۳- اجتماعی

هدف سیاسی اجتماعی اصلاحات ارضی از همه مهمتر بود زیرا:

اولاً به نظر می رسد که قبل از اجرای هرگونه اصلاحاتی لازم است که از قدرت سیاسی مالکان بزرگ (۶۰ درصد نمایندگان مجلس هیجدهم را تشکیل می دادند) در ایران کاسته شود.

ثانیاً اجرای اصلاحات سبب ایجاد یک پایگاه اجتماعی در میان روستائیان برای رژیم وقت می گردید.

ثالثاً طبقه ای از زارعان مرفه به وجود می آمد. جایگزین کردن کردن زراعت سودآور به جای زراعت بخور و نمیر از جمله هدفهای اقتصادی اصلاحات ارضی اعلام شده بود. سایر هدفهای اصلاحات ارضی را به شرح زیر می توان خلاصه کرد:

- ۱- افزایش قدرت خرید روستائیان
- ۲- توسعه بازارهای واقعی برای تولیدات صنعتی در مناطق روستایی
- ۳- افزایش بهره وری

^۱ - لهرستانی زاده، عبدالعلی، تحولات اجتماعی در روستاهای ایران، انتشارات نوید شیراز چاپ اول ۱۳۶۹، ص ۱۴۴

۴- بکارگیری نیروی کار اضافی که از طریق اصلاحات ارضی به وجود می آید به منظور برآورد نیازهای صنایع شهر^۱ به منظور دستیابی به پاره ای از اهداف فوق و همچنین حفظ یکپارچگی اراضی لازم بود که روابط اعتباری حاکم بر روستا تغییر کند. یکی از راه حلهایی که در آن زمان به نظر دولت وقت رسید ایجاد تعاونیهای روستایی بود و به موجب تبصره ماده ۱۶ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی عضویت در این تعاونیها برای رعایایی که زمین دریافت می داشتند اجباری بود.^۲

به هر حال اصلاحات ارضی در ایران در سه مرحله از طریق مصوبه های قانونی زیر به اجرا درآمد:

- ۱- قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ (مرحله اول اصلاحات ارضی)
- ۲- قانون قانون مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ (مرحله دوم اصلاحات ارضی)
- ۳- قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۲ (مرحله سوم اصلاحات ارضی)

ضمناً لازم به یادآوری است که چون در جریان اجرای قوانین فوق الاشاره در مراحل مختلف قانون موارد ابهام یا اشکالاتی در عمل مشاهده می گردید که در قوانین یاد شده پیش بینی نشده یا اجرای آنها در عمل ایجاد مشکل می کرد. لذا تصویبنامه ها یا قوانین دیگری در اصلاح یا تکمیل قوانین مزبور تصویب گردید که ذیلاً به تعدادی از آنها اشاره می شود:

- ۱- قانون مواد الحاقی به آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۶/۲/۱۲
- ۲- قانون راجع به الحاق ۸ ماده به آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۶/۳/۲۲
- ۳- قانون اجازه امضاء اسناد فروش و قبوض مربوط به انتقال املاک مشمول مرحله اول قانون اصلاحات ارضی وسیله وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی به قائم مقامی زارعین مستنکف مصوب ۱۳۴۸/۳/۱۲
- ۴- قانون تمدید مهلتهای مقرر در ماده ۴۰ آئین نامه اصلاحات ارضی و ماده سوم قانون راجع به الحاق ۸ ماده به آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۹/۹/۸
- ۵- قانون تمدید مهلت و مواعد مختلف در قانون و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر در موارد خاص مصوب ۱۳۴۹/۳/۲۷
- ۶- لایحه قانونی طریقه رفع مشکلات پیش بینی نشده در قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۹/۱۰/۱۴
- ۷- قانون مواد الحاقی به قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر مصوب ۱۳۴۹/۱۲/۱۰
- ۸- قانون تقسیم عرصه و اعیان باغات مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۱/۹/۱۹
- ۹- قانون نحوه انتقال اراضی واگذاری به زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۱/۹/۲۱
- ۱۰- قانون پیشنهاد مقررات مربوط به تعیین تکلیف نسقهای زراعتی متروکه و املاک مسلوب المنفعه و بایره ای که در اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی به تملک دولت درآمده است مصوب ۱۳۵۲/۸/۲۳
- ۱۱- قانون ترتیب رسیدگی و ختم پرونده های اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۹
- ۱۲- لایحه قانونی اضافه نمودن یک تبصره به ماده ۳۸ آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۸/۹/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران
- ۱۳- لایحه قانونی نحوه وثیقه اراضی و باغات و حقایه هائی که در اجرای قوانین اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده است مصوب ۱۳۵۹/۴/۲۱ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران
- ۱۴- لایحه قانونی راجع به تکمیل پاره ای از مواد قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۹/۲/۱۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران

^۱ - ازکیا، مصطفی، جامعه شناسی توسعه و توسعه نیافتگی روستایی ایران، ص ۱۱۰

^۲ - مجموعه قوانین و مقررات اصلاحات ارضی، انتشارات وزارت تعاون و امور روستاها، ۱۳۴۶، ص ۵۰

البته در این مدت آئین نامه هایی هم در مورد بعضی از مواد قانونی یا قوانینی به تصویب هیئت وزیران رسیده که به تعدادی از آنها اشاره می شود:

- ۱- آئین نامه عمران اراضی بایر و موات مصوب ۱۳۴۳/۱۰/۱۶ هیئت وزیران
- ۲- مقررات مربوط به اجرای ماده ۱۷ آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۴/۵/۲۰ هیئت وزیران
- ۳- آئین نامه اجرایی ماده ۲۵ آئین نامه اصلاحات ارضی راجع به استفاده از مراتع واقع در محدوده دهات مصوب ۱۳۴۹/۹/۷ هیئت وزیران
- ۴- آئین نامه اجرایی قانون تقسیم عرصه و اعیان باغات مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی بین مالکان و زارعان مربوطه مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۰ کمیسیون تعاون و امور روستاهای محل
- ۵- آئین نامه شرایط واگذاری املاک مسلوب المنفعه و بایره ای که به تملک دولت درآمده است مصوب ۱۳۵۳/۳/۳۱ هیئت وزیران

همچنین بعد از تصویب قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی در جهت تکمیل و اصلاح بعضی از مواد قانون مذکور تعدادی از تصویب نامه هیئت وزیران به تصویب رسیده که چون در آن زمان مجلس در حالت قوت بوده مقرر شده بود که دولت بعد از گشایش مجلس مجوز قانونی آنها را کسب نماید که بعداً چنین اقدامی انجام گردیده و کلیه تصویب نامه های مذکور جنبه قانونی پیدا کرده است. ضمناً لازم به یادآوری است که چون بعد از پیروزی انقلاب اسلامی ایران طبق نظریه مورخ ۱۳۶۳/۴/۲۱ شورای محترم نگهبان اجرای قوانین اصلاحات ارضی مغایر با شرع تشخیص گردیده بود و نظریه مذکور باعث شده بود که عملیات اجرایی قوانین اصلاحات ارضی به حال توقف درآید و از طرفی توقف عملیات اجرائی قوانین اصلاحات ارضی مشکلات عدیده ای را فراهم نموده بود.

لذا پس از پیگیریهای مکرر وزارت کشاورزی وقت نهایتاً مراتب در جلسه مورخ ۱۳۷۰/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام مطرح و با تصویب ماده واحده ای اجرای مقررات قانون در امور باقیمانده اصلاحات ارضی مجدداً به مرحله عمل درآمد.

۲-۶) نحوه اجرای مراحل سه گانه اصلاحات ارضی:

پس از اجرای قانون خالصجات و تقسیم املاک خالصه بین زارعین و کشتکاران مربوطه و تقسیم املاک سلطنتی بین متصرفین، شرایط لازم از هر نظر برای واگذاری املاک خصوصی فراهم گردید، دولت وقت برای اجرای قانون اصلاحات ارضی در سطح کشور در سال ۱۳۳۸ لایحه قانون اصلاحات ارضی را به مجلس ارائه کرد که لایحه مذکور در تاریخ ۱۳۳۹/۲/۲۶ به تصویب مجلس رسید ولی به جهت ابهامات و اشکالاتی که در قانون مزبور از لحاظ تعیین میزان حدنصاب مالکین که بر حسب هکتار تعیین گردیده و یا در مورد تعیین میزان و نوع مستثنیات مالکین یا در مورد نحوه عمل در مورد موقوفات خاص و عام و یا در مورد ترکیب وظایف هیئت عالی اصلاحات ارضی (شورای اصلاحات ارضی) و غیره وجود داشت و عملاً اجرای قانون را با مشکل مواجه می کرد. لذا مجدداً دولت پس از اصلاحات لازم در قانون فوق لایحه اصلاحی را به مجلس ارائه نموده که در تاریخ ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ به تصویب مجلس رسید که ملاک اجرای قانون در سطح کشور واقع شد. به هر حال اصلاحات ارضی در ایران در سه مرحله به شرح ذیل انجام گرفت:

۲-۷) مرحله اول: تحدید مالکیتها (محدود کردن مالکیتها):

بر اساس قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی که از سال ۱۳۴۱ به مرحله اجرا درآمد مالکان مشمول مکلف بودند که از مجموع مالکیتهای خود در سطح کشور یک ده شش دانگ و یا شش دانگ پراکنده در چند ده را به عنوان مالکیت حد نصاب خود انتخاب و بقیه دهات مازاد برحد نصاب مالکیت خود را طبق اظهار نامه هایی که به همین منظور در اختیار آنان گذاشته می شد تا کلیه مشخصات دهات و مزارع مورد نظر را در آن قید و برای فروش به دولت معرفی نمایند.

یک نمونه از اظهار نامه مالکان به شرح زیر است:

اظهار نامه مالکان:

وضعیت مالکیت آقای
به شماره شناسنامه
صادره از
فرزند
در قریه/ مزرعه

شهرستان	بخش	قراء مزرعه	پلاک		مساحت زیرکشت و آیش		باغ		بیشه و قلمستان		اراضی مکانیزه
			اصلی	فرعی	آبی	دیم	تعداد قطعات	مساحت	تعداد قطعات	مساحت	

گواهی:

اینجانب آقای
فرزند
به شماره شناسنامه
صادر از
صحت مندرجات فوق را از نظر میزان مالکیت مشمول قانون اصلاحات ارضی تایید می کنم و
چنانچه خلاف آن صادر شود حاضرم ادارات اصلاحات ارضی و سایر سازمانهای ذیربط برابر مقررات مربوطه نسبت به
من اقدام نمایند.

امضاء/ اثر انگشت

مالک

آدرس مالک:

البته اینگونه مالکان می توانستند تا تاریخ اعلام وزارت کشاورزی دایر بر تقسیم املاک مازاد در منطقه مربوطه مازاد
املاک خود را راساً به زارعین صاحب نسق دهات ذیربط بفروشند ولی بعد از اعلام تاریخ تقسیم از طرف وزارت
کشاورزی هرگونه انجام معامله ای از طریق اینگونه مالکان درباره املاک مازاد به افراد غیر به عنوان معامله غیر مجاز
تلقی و اسناد تنظیمی کان لم یکن می گردید.^۱
پس از معرفی املاک مازاد بر حدنصاب از طرف مالکین طریقه عمل ادارات کل کشاورزی استانها و ادارات اصلاحات
ارضی شهرستانها به شرح زیر بود بر اساس اظهار نامه های مالکان، ادارات مورد بحث پس از استعمال از ادارات ثبت و
دارایی محل به منظور تعیین وضعیت ثبتی و مالیاتی املاک مورد معرفی، املاک مذکور از طرف دولت خریداری می
گردید.

یک نمونه پاسخ ادارات ثبت به استعمال ثبتی یکی از اداره اصلاحات ارضی به شرح زیر است:

اداره اصلاحات ارضی

بازگشت به نامه شماره ۴۴۱۳۶ مورخ ۴۴/۱۱/۵ بدینوسیله صورت وضعیت خواسته شده ارسال می گردد
صورت وضعیت قریه خیرآباد بر آن پلاک ۹۰ اصلی واقع در بخش ۲۰ اصفهان

^۱ - مراجعه شود به تبصره ۵ ماده ۲ قانون اصلاحی، قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹

شماره ردیف	نام و نام پدر مالک	شماره شناسنامه و محل صدور	میزان مالکیت	جریان ثبتی	نحوه مالکیت	ملاحظات
۱	بانوپریدخت کارزونی دختر حاج محمدباقر	۴۳۵ بخش ۲ اصفهان	یکدانگ ونیم مشاع	در جریان ثبت است	ابتیاعی	
۲	آقای محمدحسین امینی فرزند حاج زین العابدین	۲۵۵ بخش یک	۳ حبه مشاع از ۷۲ حبه	در جریان ثبت است	ابتیاعی	
۳	آقای حاج زین العابدین امینی فرزند حاج سیدمحمدعلی	۸۸۲۶ بخش یک	۳ حبه مشاع از ۷۲ حبه	در جریان ثبت است	ابتیاعی	

از طرف رئیس دایره چهارم ثبت اصفهان

املاک اصفهان

(۱) نحوه خرید اینگونه املاک به دو صورت انجام می گرفت:

آن تعداد از املاکی که دارای سابقه ممیزی مالیاتی بوده و مالیات قطعی شده قبل از تاریخ ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ داشتند بهای ملک بر مبنای مالیات مزروعی ده با در نظر گرفتن ضریب معاملات املاک که ضرائب مذکور با توجه به تاریخ ممیزی، نوع زراعت، طرز تقسیم محصول و حقوق مالکانه و برای مناطق مختلف کشور از طرف وزارت کشاورزی تعیین شده بود محاسبه و در آگهی خرید قید و یک نسخه از آگهی خرید به مالک مربوطه طبق نشانی هایی که در اظهارنامه ذکر شده بود ابلاغ و نسخه ای را نیز به وسیله روزنامه های محلی و الصاق در نقاطی که لازم بود نشر می داد و مالکان مزبور چنانچه نسبت به نحوه محاسبه بهای املاک مورد تقسیم یا قسمت آن اعتراض داشتند می توانستند حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ نشر آگهی اعتراض خود را به اداره کشاورزی تسلیم نمایند. یک نمونه آگهی خرید ملک به مالک به شرح زیر می باشد:

شماره

تاریخ

وزارت کشاورزی
سازمان اصلاحات ارضی منطقه

آگهی

آقای/بانو دارنده شناسنامه شماره صادره از

۱- به استناد ماده سیزدهم قانون اصلاحات ارضی بهای املاک شما که به موجب مقررات قانون خریداری می شود به شرح زیر جهت اطلاع شما ابلاغ می گردد.

رد یف	نام قریه	شماره پلاک	میزان مالکیت نسبت به شش دانگ	تاریخ تسلیم اطهاری نامه	میزان مالیات	شماره گواهی اداره دارائی	ضریب منطقه	بهای کل	بهای مستث نیات مالک	ملاحظات
										مشخصات مستثنیات(موضوع ماده ۳)مالک
										که خریداری نمیشود در ظاهر این آگهی درج
										می شود و در صورتیکه مستثنیاتی وجود
										نداشته باشد باید صریحاً قید شود که
										مستثنیات ندارد

در صورتیکه نسبت به قیمت‌های تعیین شده بالا اعتراض داشته باشید می توانید در ظرف ده روز از تاریخ صدور این آگهی اعتراض خود را با اخذ رسید به اداره کشاورزی یا دفتر این سازمان واقع در تسلیم فرمایید. بدیهی است تسلیم اعتراض مانع از انجام معامله نخواهد بود زیرا اعلام نظر کمیسیون عالی موضوع ماده سیزدهم قانون طبق بند ۲ تصویبنامه قانونی شماره ۳۶۱۰۴ مورخ ۴۰/۱۲/۱۰ (دایر بر اصلاح قسمت اول ماده چهاردهم قانون) با حفظ حقوق طرفین معامله به بعد از انجام معامله موکول شده است.

۲- به استناد بند ۲ تصویبنامه قانونی شماره ۳۶۱۰۴ مورخ ۴۰/۱۲/۱۰ خواهشمند است در تاریخ برای انتقال املاک خود به دولت و امضای سند انتقال در دفترخانه اسناد رسمی شماره حضور به هم رسانید.

۳- در صورتیکه حداکثر تا آخر روز از حضور در دفترخانه و امضای اسناد انتقال خودداری فرمایید به استناد قسمت اخیر ماده چهاردهم قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی این سازمان به نمایندگی از طرف شما با اطلاع دادستان شهرستان اسناد انتقال را رأساً امضاء و املاک فوق را به دولت منتقل خواهد نمود. ضمناً بند ۲ تصویبنامه شماره ۳۶۱۰۴ مورخ ۴۰/۱۲/۱۰ برای مزید استحضار شما ذیلاً درج می شود:

«وزارت کشاورزی مکلف است پس از اعلام قیمت به ترتیب مقرر در قانون پس از انقضای مدت اعتراض بر قیمت از طرف مالک املاک زاید بر حد نصاب مالکین را به دولت انتقال دهد و اعتراض مالک را به اطلاع کمیسیون عالی برساند و ثمن معامله در سند انتقال قیمت اعلام شده از طرف وزارت کشاورزی خواهد بود ولی در صورت اعتراض مالک یا سازمان اصلاحات ارضی بر قیمت و پس از صدور رای کمیسیون عالی رسیدگی تفاوت قیمت در اقساط مقرر در ماده یازدهم قانون احتساب خواهد شد و در هر حال تنظیم سند انتقال موجب اسقاط حق مالکین در صورت افزایش قیمت به موجب رای کمیسیون نخواهد شد. در مواردیکه اظهار نامه از طرف اداره کشاورزی تنظیم می شود مالک مکلف است ظرف مدت ۱۰ روز مقرر در ماده سیزدهم با رعایت ماده دوم و سوم لایحه اصلاحی قانون اصلاحات ارضی و تبصره های مربوطه حد نصاب خود را انتخاب نماید در صورت عدم انتخاب نظر وزارت کشاورزی قطعی است و نسبت به انتقال مازاد به دولت به ترتیب فوق عمل خواهد شد.

رئیس قسمت خرید و فروش سازمان منطقه

رئیس آمار سازمان اصلاحات ارضی منطقه

رئیس سازمان اصلاحات ارضی منطقه

الف- مستثنیات مالک به شرح زیر است:

۱- در قریه	باغ اربابی و خانه اربابی	سهم از	سهم مورد معامله
اراضی مکانیزه	سهم از	بهاء مستثنیات	ریال
۲- در قریه			
۳- در قریه			
۴-			
۵-			

در بند الف کلیه مستثنیات بر حسب سهم از مجموع سهام خریداری شده هر قریه باید اسم برده شود

ب- املاک منتقله مورد ظهر این ورقه مستثنیات ندارد.

اعتراضات واصله به وسیله وزارت کشاورزی با مستندات قیمت گذاری به کمیسیون مرکب از نخست وزیر و وزراء کشاورزی و دادگستری و دارائی و سه نفر از کارشناسان کشاورزی برای رسیدگی ارجاع می گردید و کمیسیون با حضور نماینده معترضین و یا اکثریت رای قاطع را صادر می کرد. پس از قطعیت تصمیم در مورد بهای ملک، مالک مربوطه برای امضاء سند انتقال ملک به دولت و دریافت بهای ملک خود کتبا به وسیله آگهی در محل دعوت می گردید. چنانچه ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ آگهی مالک ملک یا نماینده قانونی وی حاضر به امضای سند انتقال ملک به دولت نمی شد روسای ادارات کشاورزی مناطق که از طرف سازمان اصلاحات ارضی حق امضای اسناد به آنان تفویض شده بود ظرف یک هفته با اطلاع دادستان شهرستان یا جانشین او به قائم مقامی از طرف مالک مستنکف سند انتقال را امضاء می نمود لزوماً اضافه می گردد که تسلیم اعتراض مالک در مورد بهای ملک مانعی برای انتقال ملک به دولت یا به زارعان ایجاد نمی کرد. با توجه به اینکه بر اساس ماده سوم قانون اصلاحی، قانون اصلاحات ارضی اراضی مکانیزه، باغات و قلمستانهایی که عرصه و اعیان آنان متعلق به مالک بود از تقسیم مستثنی شده بود چنانچه مالکان مشمول در محدوده دهات مورد انتقال مستثنیات فوق و همچنین خانه مسکونی، انبار و طویله ای و غیره در اختیار داشتند ضمن قید آنها در متن اسناد انتقال، قیمت آنها طبق ضوابط مربوطه محاسبه و از بهای کل ملک کسر می گردید.^{۱۲}

ضمناً یک نمونه از سند انتقال که از طرف وزارت کشاورزی وقت به نمایندگی دولت در مرحله اول اصلاحات ارضی خریداری گردید به شرح زیر میباشد:

حق

دفتر سر دفتر ذیل شماره
و در صفحه جلد
التحریر
ریال

^{۱۲} - سازمان امور اراضی، جزوه آموزشی، نگاهی بر تاریخچه و نحوه اجرای مقررات قانون در دهات و مزارع کشور، بی تا.

دفتر دفتریار دفترخانه شماره	ذیل شماره	وزارت دادگستری	بهای برگها و قبوض
اقساطی ریال			
در تاریخ	ثبت شده است	ثبت کل اسناد و املاک	جمع
ریال			

برگ اسناد رسمی
«نوع سند قطعی غیر منقول»
دفترخانه اسناد رسمی شماره حوزه

فروشنده آقای	به شناسنامه شماره	صادره از	فرزند	ساکن
خریدار - وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی دولت شاهنشاهی ایران به استناد ماده ۱۴ قانون اصلاحات ارضی به نمایندگی آقای				
شناسنامه شماره	صادره از	ساکن	طبق معرفی نامه شماره	فرزند
وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی				
مورد معامله همگی و تمامی				

با جمیع متعلقات و منضمات اعم از اراضی مزروعی دایر و بایر و حقایق قنوات طبق استعلامیه شماره اداره ثبت شهرستان

به استناد مستثنیات مندرج در ماده ۳ قانون اصلاحات ارضی از

بهاء مبلغ ریال طبق صورت ارزیابی موضوع آگهی شماره که در ۱۵ قسط متساوی سالیانه پرداخت می شود بدین ترتیب که قسط اول به ریال فی المجلس پرداخت گردید و چهارده قسط بقیه به شرح دستور پرداختهای از شماره تا در روز ماه هر سال پرداخت خواهد شد. به قرار هر قسطی مبلغ ریال

خریدار اقرار به تصرف مورد معامله نموده و طرفین کلیه خیارات خود را اسقاط نمودند و فروشنده ضمن عقد خارج و لازم متعهد گردید چنانچه از تاریخ تنظیم این سند ظرف پانجاه سال فسادی در معامله کشف شود یا مورد معامله مستحق الغیر برآید ضامن درک شرعی می باشد علاوه بر اصل خسارت نیز به خریدار بپردازد.

در خصوص قیمت ارزیابی مورد معامله فوق پلاک فوق موضوع آگهی شماره فوق چنانچه در نتیجه اعتراض و رسیدگی کمیسیون مندرج در ماده ۱۳ قانون اصلاحات ارضی در قیمت ارزیابی تغییری حاصل شود طرفین ر با رعایت ماده یازدهم قانون مذکور و ماده چهار مواد الحاقی مکلف با احتساب خواهند بود. آقای شماره شناسنامه صادره از ساکن بنا به اختیارات حاصله از ماده ۱۴ قانون اصلاحات ارضی و طبق معرفی نامه شماره وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی این سند را به نمایندگی از طرف فروشنده امضاء می نماید. چنانچه بعداً معلوم شود در تعیین بهاء مورد معامله اشتباهاتی از نظر محاسبه یا تعیین میزان مالیات و امثال آن رخ داده است با اعلام سازمان اینگونه اشتباهات قابل برگشت می باشد به هر حال ملاک عمل دفاتر و اسناد و سازمان اصلاحات ارضی خواهد بود به تاریخ ۱۳۴ خورشیدی برابر ۱۳ هجری محل امضاء متعاملین

اخطار- ماده ۱۰ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی- اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجرائیه کتباً به دفتر اسناد رسمی که سند در آن ثبت شده و یا پس از صدور اجرائیه و قبل از ابلاغ به اجراء و با نشانی صحیح و ذکر شماره پلاک محل اقامت اعم از خانه و مهمانخانه و غیره که بتوان اجرائیه را به آنجا ابلاغ کرد اطلاع ندهد کلیه برگها و اخطارهای اجرائی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می شود و متعهد نمی تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد.

ماده ۱۱۷- هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت بعین یا منفعت مالی (اعم از منقول و غیر منقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت بهمان عین یا منفعت به موجب سند رسمی دیگری معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه سال تا ۱۰ سال محکوم خواهد شد.

۲- در مورد آن تعداد از قراء و مزارعی که سابقه ممیزی مالیاتی نداشتند در این صورت بر اساس تصویبنامه شماره ۲۰۰۴۰ مورخ ۱۳۴۱/۶/۷ هیئت وزیران بهای ملک با در نظر گرفتن قیمت واحد زراعتی نزدیکترین دهات مشابه که قیمت آنها قبلاً بر اساس مقررات قانون و مالیات پرداختی مشخص شده بود تعیین و تشریفات بعدی به همان صورتی که در قسمت بند ۱ اشاره گردید انجام می شد، لازم به توضیح است که پرداخت بهای

ملک به مالک به صورت اقساط ۱۵ ساله یک قسط به صورت نقدی و طی چکی که همزمان با تنظیم سند انتقال صادر می گردید پرداخت می شد و ۱۴ قسط دیگر آن به صورت قبوض بنابر دستور پرداخت با بهره ۶ درصد به مالک ذینفع تسلیم می گردید که هر ساله در تاریخ تعیین شده به بانک کشاورزی محل مراجعه و وجوه مربوطه را دریافت نمایند. البته دارندگان دستور پرداختها می توانستند با موافقت بانک کشاورزی دستور پرداختها را به منظور سرمایه گذاری در فعالیتهای تولیدی (صنعتی، کشاورزی، معدنی و غیره) نزد بانکها تنزیل نمایند و همچنین وزارتخانه ها و بنگاههای دولتی مکلف بودند که دستور پرداختهای مالکین جهت واریز مطالبات خود از قبیل مالیات و عوارض ثبتي و غیره از دارندگان آنها بپذیرند.

پس از انتقال ملک به دولت وزارت کشاورزی موظف بود املاک انتقالی را بلافاصله به کسانی که مشمول دریافت زمین بودند به بهای خریداری شده به اضافه حداکثر تا میزان ده درصد آن واگذار و بهای آن را ظرف مدت ۱۵ سال با اقساط مساوی سالیانه به وسیله بانک کشاورزی از زارعین دریافت نمایند. افراد مشمول دریافت زمین به این صورت تعیین می گردید که مامورین اصلاحات ارضی با عزیمت به سطح دهات مشمول طبق فرمهای مخصوصی افرادی که در تاریخ تصویب قانون مشمول زراعت و بهره برداری بود و رابطه ارباب و رعیتی با مالکین داشتند با تعیین میزان اراضی نسق زراعتی آنان به تفکیک اراضی آبی و دیمی و همچنین با تعیین مساحت باغات متصرفی آنها با توجه به مبذر معمول محل از قبیل جفت گاو، بنه، جریب و غیره را تنظیم و املاک خریداری شده بر مبنای همان آمارها به زارعین منتقل می گردید.

در صفحات زیر دفترچه صورت وضعیت قراء مشمول قوانین و مقررات اصلاحات (در ۱۲ برگ) که در موقع اجرای قوانین آماربرداری می گردید و همچنین یک نمونه از سند انتقال توسط وزارت کشاورزی به زارع صاحب نسق مشاهده می شود. ضمناً جهت اطلاع دقیق فراگیران مطالعه قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ ضروری می باشد.

وزارت کشاورزی
سازمان اصلاحات ارضی

دفترچه صورت وضعیت قریه

بخش

واقع در دهستان

استان

شهرستان

در سال

صورتجلسه

امضاء کنندگان زیر زارعین قریه

که در نسق بندی زراعتی این قریه شرکت داریم.

آقایان زیر را:

- | | |
|----|----|
| ۱- | ۲- |
| ۳- | ۴- |
| ۵- | ۶- |
| ۷- | ۸- |

به عنوان معتمد خبره و نماینده از طرف خود انتخاب و معرفی می نمائیم که به منظور راهنمایی و هدایت آقایان مهندسین نقشه بردار و مامورین سازمان اصلاحات ارضی حدود قطعات مزروعی هر یک از زارعین قریه را اعم از آبی و دیمی که طبق نسق بندی سالیانه زراعت می کنیم معلوم و به مامورین معرفی نمایند و همچنین اراضی مرغوب و نامرغوب در دیمات و آبی و مبذر هر قطعه مزروعی را به واحد محلی و تعداد جفت گاو هر یک از زارعین را نسبت به قطعات مزروعی خود تعیین کنند. بدیهی است نظر معتمدین منتخب بالا در موارد مذکور در فوق و سایر اطلاعاتی که به مامورین می دهند مورد قبول ما امضاء کنندگان زیر بوده و در آتیه حق هیچگونه اعتراض و شکایتی نخواهیم داشت و هر قطعه زمینی که معتمدین نامبرده به هر مشخصات، بنام ما امضاء کنندگان معرفی نماید برای خریداری قبول داریم.

محل

امضاء زارعین

برای مشخصات قریه: از دهستان: بخش: شهرستان: فاصله
مرکز بخش: کیلومتر فاصله تا مرکز شهرستان: سمت نسبت به مرکز شهرستان:
نام مالکین یا ملک و مقدار مالکیت هریک:

..... شماره پلاک: مشاع است یا مفروز: نفر: عائله:

..... تعداد زارعینی که در نسق بندی شرکت دارند:

..... تعداد برزگرها:

..... تعداد باغداران:

..... تعداد خوش نشین هائی که مشاغل متفرقه دارند:

..... جمع کل ساکنین قریه:

..... خانه های مسکونی قریه متعلق به کیست؟ عرصه اعیان

..... تعداد مستغلات خصوصی باب، آسیاب خصوصی آسیاب عمومی

در غله کاری آبی در غله کاری دیمی
در صیفی کاری آبی در صیفی کاری دیمی
طرز تقسیم بهره

..... محصول تخمی چند تخم می دهد: آبی دیم

..... مقدار آب قریه: از رودخانه: از قنات: از چاه:

..... واحد سطح محلی: برابر: متر مربع:

..... واحد وزن محلی: برابر: کیلوگرم:

تعداد جفت نسق بندی (۲گاؤ) مساحت تقریبی هر جفت آبی هکتار دیم
در صورتیکه به غیر از جفت واحد زراعی دیگری در محل مرسوم است نام واحد محلی و مساحت آن به متر مربع
ذکر شود:

مقدار بذر کاری هر جفت پائیزه آبی به وزن محلی به کیلو پائیزه دیمی به وزن محلی به کیلو
(یا واحد زراعی محلی) بهاره آبی به وزن محلی به کیلو بهاره دیمی به وزن محلی به کیلو

بهاره مالکانه اعم از آبی و دیم (جنس به نرخ آزاد روز تسعیر شود)

گندم کیلو به قرار هر کیلو ریال

جو کیلو به قرار هر کیلو ریال

نقد ریال

جمع کل بهره مالکانه ریال

درآمد مالک از باغ و بیشه و نقد ریال

درآمد زارع یک جفتی از املاک مزروعی در یکسال زراعی (سه دانگ ریال

درآمد زارع یک جفت از باغات شخصی و سایر منابع
جمع درآمد سالیانه یک زارع
ریال
مساحت قریه
تعداد مساحت به واحد محلی مساحت به هکتار
۱- تعداد و مساحت باغات و بیشه زار مالک
۲- تعداد و مساحت باغات و بیشه زار زارعین
تعداد
مساحت به واحد محلی مساحت به هکتار
۳- تعداد و مساحت باغات و بیشه زار خوش نشینها
۴- مساحت غله کاری آبی (زیر کشت و آیش)
۵- مساحت غله کاری دیمی (زیر کشت و آیش)
۶- سایر زراعتها (زیر کشت و آیش)
۷- اراضی بایر قابل عمران
۸- اراضی غیر قابل عمران
۹- زیر بنای دهکده
جمع کل مساحت قریه:

ممیزی ملک

تاریخ ممیزی دارائی
میزان کل مالیات به ریال
مالیات باغیات شخصی
ریال
مالیات جنسی املاک مزروعی گندم
کیلو جو
کیلو نرخ دولتی
تسعی رگندم هر کیلو
ریال هر کیلو جو
ریال
ضریب منطقه طبق ماده ۱۰ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی
ارزیابی طبق قانون ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ اصلاحات ارضی
ریال
تاریخ خرید ملک
مساحت اراضی که به وسیله مالک از طریق مکانیزه شدن
اگر عملیات عمرانی (از قبیل احداث چاه و قنات نهر و غیره) به منظور ازدیاد آب یا ازدیاد سطح کشت و غیره از ده
سال به این طرف انجام شده تاریخ شروع و نوع عملیات و نتایج آن مشروحاً ذکر شود

ملاحظات:

اسامی زارعین که در نسق قریه شرکت دارند

جفت گاو دارند		آنهایی که		جفت گاو دارند		آنهایی که	
شماره شناسنامه	نام پدر	نام و نام خانوادگی	ردیف	شماره شناسنامه	نام پدر	نام و نام خانوادگی	ردیف

اسامی روسای خانوار زارعین باغدار

ردیف	نام و نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه	تعداد و قطعات باغ	مساحت باغات	
					به واحد محلی	به متر مربع

اسامی روسای خانوار خوش نشین که مشاغل متفرقه دارند

ردیف	نام و نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه	تعداد عائله	نوع کار

اسامی روسای خانوار کسانی که فقط باغ دارند

مساحت باغات		تعداد و قطعات باغ	شماره شناسنامه	نام پدر	نام و نام خانوادگی	ردیف
به متر مربع	به واحد محلی					

اسامی روسای خانوار خوش نشین که مشاغل متفرقه دارند

ردیف	نام و نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه	تعداد عائله	نوع کار

تاریخ تنظیم:

محل امضاء آمار گیر:

محل امضاء مسئول آمار:

محل امضاء نقشه بردار:

محل امضاء مسئول خرید:

وزارت دادگستری
ثبت کل اسناد و املاک
برگ سند رسمی

" نوع سند صلح قطعی "

دفتر خانه اسناد رسمی شماره حوزه

مصالح وزارت کشاورزی دولت شاهنشاهی ایران به استناد ماده ۱۵ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ با نمایندگی آقای.....فرزند.....دارای شناسنامه.....صادره از..... ساکن.....طبق معرفی نامه شماره.....مورخ.....وزارت کشاورزی..... متصالح- آقای.....فرزند.....دارای شناسنامه شماره.....صادره از.....ساکن که عضویت شرکت تعاونی قریهرا قبول کرده است.

مورد مصالحه- کلیه حقوق قطیعه و فرضیه وعینیه و حکمیه مصالح نیست به.....سهم مشاع از.....سهم مشاع اراضی مزروعی از شعیر مشاع از.....ششدانگ قریهپلاک شماره.....واقع در دهستانبخششهرستان.....وبه همان نسبت از عرصهقطعه زمین به مساحت تقریبیمتر مربع و عرصهقطعه باغ و(قلمستان) به مساحت تقریبی متر مربع و عرصه خانه موضوع بند ۶ شروط با حقا به معموله از که طبق اسناد شمارهدفتر خانه اسناد رسمی شماره..... به مصالح منتقل شده است و زمین مزروعی مورد تصرف متصالح و عرف محل معادلجفت معمول و متداول محل است.

مال الصلح- مبلغ.....ریال وجه رایج که بر ذمه متصالح است و حسب المقرر باید ظرف ۱۵ سال به اقساط ۱۵ گانه قسط اول را در۱۳۴.....و بقیه اقساط در اولهر سال در مقابل قبض رسمی بپردازد و بعد متصالح برای تامین تادیه دین مرقوم تمامی مورد صلح را در رهن و وثیقه مصالح قرار داد که فک نشود مگر به پرداخت تمامی دین مذکور و پس از قبض و اقباض و تحقق رهن به تصرف متصالح داده شد که با رعایت تمام شروط سند و قانون و مقررات اصلاحات ارضی شخصاً و مستقیماً از آن بهره برداری نماید.

شروط: ۱- متصالح قبل از فک رهن بدون اجازه وزارت کشاورزی حق هیچگونه عمل یا معامله ای که ناقل یا نتیجه بخش نقل وانتقال باشد تحت هیچ عنوانی به مورد رهن و منافع آن ندارد متصالح متعهد شد که پیوسته حتی پس از فک رهن مفاد ماده نوزدهم قانون را رعایت و اجرا نماید و حسب الشرط والمقرر هرگونه نقل وانتقال عین یا منفعت که مخالف مدلول این سند و قانون مقررات اصلاحات ارضی و بدون اجازه وزارت کشاورزی باشد بی اعتبار و باطل شناخته خواهد شد.

- ۲- متصالح حسب الشرط قبول تعهد کرد چنانچه سه قسط از اقساط سالیانه بدهی خود را بدون عذر موجه نپردازد طبق مقررات ماده ۲۸ قانون اصلاحات ارضی مورد صلح در قبال بدهی او به وزارت کشاورزی منتقل خواهد شد.
- ۳- متصالح متعهد شد کلیه دستورات و تعلیمات وزارت کشاورزی را در مورد زراعت نسبت به مورد قبول و اجرا نماید.
- ۴- متصالح از مفاد ماده ۱ و ۱۹ و تبصره های آن و ماده ۲۸ قانون اصلاحات ارضی مندرج در ظهر این سند استحضار کامل حاصل کرد و رعایت و اجرای آن را تعهد نمود.
- ۵- متصالح تعهد کرد از قطعاتی که در حال حاضر در تصرف زارخانه دارد به قطعات سایر زارعین تجاوز ننماید و مشخصات قطعات متصرفی را طبق صورتی که در زمان اصلاحات ارضی نگهداری می شود در موارد اختلاف معتبر بدانند.
- ۶- عرصه خانه دهقانی و باغ متصرفی متصالح که مشخصات آن ضمن ورقه جداگانه معین شده و به امضاء متصالح رسیده است متعلق به خود اوست.
- ۷- متصالح ضمن عقد خارج لازم به وزارت کشاورزی و همچنین به سازمان اصلاحات ارضی وکالت و وصایت بعدالموت داد که هر طور صلاح و مقتضی بماند مورد صلح را افزای نماید این وکالت با حق توکیل غیر و از این تاریخ لغایت ۲۰ سال شمسی بلاعزل خواهد بود.
- ۸- متصالح ضمن عقد خارج لازم تعهد می نماید چنانچه در اثر اعتراض و رسیدگی کمیسیون مندرج در ماده ۱۳ قانون اصلاحات ارضی مبلغ مال الصلح افزایش یابد ما به التفاوت را نیز مانند اصل مال الصلح به اقساط ۱۵ گانه بپردازد متصالح نیز متعهد است در صورت کس مبلغ مال الصلح ما به التفاوت را از اقساط ۱۵ گانه کم نماید.
- ۹- چنانچه بعداً معلوم شود در تعیین بهاء مورد صلح اشتباهاتی از نظر محاسبه یا تعیین میزان مالیات و امثال آن رخ داده است با اعلام سازمان اینگونه اشتباهات قابل بازگشت می باشد بهر حال ملاک دفاتر و اسناد سازمان اصلاحات ارضی خواهد بود.
- به تاریخ..... ماه..... ۱۳۴..... شمسی برابر با ۱۳۸..... قمری محل امضاء

اخطار- ماده ۱۰ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجرائیه کتباً به دفتر ثبت اسناد رسمی که سند در آن ثبت شده و یا پس از صدور اجرائیه و قبل از ابلاغ به اجراء و با نشانی صحیح و ذکر شماره پلاک محل اقامت اعم از خانه و مهمانخانه و غیره که بتوان اجرائیه را به آنجا ابلاغ کرد اطلاع ندهد کلیه برگها و اخطارهای اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می شود و متعهد نمی تواند بعد از عدم اطلاع متعذر گردد.

ماده ۱۱۷- هرکس به موجب سند رسمی یا عادی به عین منفعت مالی (اعم از منقول و غیر منقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی دیگری معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه سال تا ۱۰ سال محکوم خواهد شد.

ماده ۱- اصطلاحاتی که در این قانون بکار برده شد از نظر اجرای این قانون به شرح ذیل تعریف می شود.

- ۱- زراعت عبارت است از تولید به وسیله عملیات زراعتی و باغداری
- ۲- زارع کسی است که مالک زمین نیست و با دارا بودن یک یا چند عامل زراعتی به وسیله برزگر یا کارگر کشاورزی در زمین مالک زراعت می کند و مقدار از محصول را به صورت نقدی یا جنس به مالک می دهد.

۳- گاوبند کسی است که مالک زمین نیست و با داشتن یک یا چند عامل زراعتی به وسیله برزگر یا کارگر کشاورزی در زمین مالک زراعت می کند و مقداری از محصول را به صورت نقدی یا جنس به مالک می دهد.

۴- برزگر: کسی است که مالک زمین و عوامل دیگر زراعتی نیست و در مقابل انجام کار برای مالک یا گاوبند سهمی از محصول را می برد.

۵- کارگر کشاورز کسی است که مالک زمین و عوامل دیگر زراعتی نیست و در مقابل انجام کار معین زراعتی مزد (نقدی جنسی) دریافت می کند.

۶- رئیس خانوار: کسی است که متکفل معش خانوار است.

۷- خانواده: عبارت است از زن و فرزندی که تحت تکفل و یا ولایت رئیس خانوار هستند و از نظر مقررات این قانون در حکم یک شخص محسوب می شوند.

۸- مالک: کسی است که دارای زمین باشد و بدون آنکه شخصاً به کشاورزی اشتغال داشته باشد.

۹- اشخاص مندرج در این قانون اعم است اشخاص حقیقی و اشخاص حقوقی

۱۰- ده یا قریه: عبارتست از مرکز جمعیت و محل سکونت و کار تعدادی خانوار است که در اراضی آن ده عملیات کشاورزی اشتغال داشته و در آمد اکثریت آنان از طریق کشاورزی حاصل گردد و عرفاً در محل ده یا قریه شناخته می شود.

۱۱- زمین: منظور از زمین در این قانون زمین زیر کشت با آیش است که برای کشت یک یا چند نوع از امور کشاورزی مورد استفاده قرار می گیرد .

الف) آیش زمین زراعتی است که حداکثر مدت سه سال بدون کشت بماند.

ب) مرتع زمینی است که در آن از کوه و دامنه با زمین مسطح که در آن نباتات علوفه بطور طبیعی روئیده و در هر هکتار آن بتوان حداقل سه راس گوسفند یا معادل آن دام دیگری در یک نسق چرا تعلیف نمود.

پ) بیشه یا قلمستان: زمینی است که در آن درختان غیر مثمر وسیله اشخاص غرس شده و تعداد درخت در هر هکتار آن از هزار اصله تجاوز نماید.

ت) باغ میوه: زمینی است که در آن درختان میوه یا به وسیله اشخاص غرس شده و تعداد درخت میوه یا مو در هکتار آن یکصد اصله کمتر نباشد و در مورد درختان خرما و زیتون تعداد در هر هکتار از پنجاه اصله کمتر نباشد.

ماده ۱۹) هرگونه معاملاتی نسبت به اراضی واگذار شده منجر به تجزیه آن اراضی به قطعات کوچکتر از حداقلی که از طرف وزارت کشاورزی برای هر منطقه تعیین می شود ممنوع و باطل است و چنانچه زارع فوت نمود و وراثت نتوانند براب اداره ملک توافق کنند می توانند سهم خود را با رعایت قسمت اول این ماده به زارع دیگری بفروشند و در این صورت پرداخت بقیه اقساط به عهده خریدار جدید است.

هر زارع می تواند تا دو برابر این حداقل تعیین شده از اراضی آن ده خریداری نماید.

تبصره ۱): زارعینی که زمین به آنها واگذار می شود و چنانچه نتوانند طبق برنامه شرکت تعاونی در امور تولیدی و عمرانی شرکت نموده و وظایف مربوطه را انجام دهند با تشخیص شرکت تعاونی از عضویت شرکت اخراج و در مورد اراضی که به آنها واگذار شده طبق قسمت اخیر ماده ۲۸ این قانون رفتار خواهد شد.

تبصره ۲): هرگاه زمینهای تقسیم شده مصرف دیگری غیر از زراعت پیدا نماید که در آمد آن بیش از کشاورزی باشد وزارت کشاورزی پس از رسیدگی اجازه تجزیه و فروش آن را خواهد داد.

ماده ۲۸- زارعی که زمین به او واگذار می شود چنانچه سه قسط از اقساط سالیانه بدهی خود را بدون عذر موجه بنا بر تشخیص بانک کشاورزی نپردازد و با صدور اجرائیه ثبتی حاضر به پرداخت اقساط مزبور نگردد ملک در مقابل بدهی کشاورزی به وزارت کشاورزی جهت واگذاری به دیگری بر اساس مقررات این قانون منتقل خواهد گردید.

۸-۲) مرحله دوم اصلاحات ارضی:

تعیین تکلیف ششدانگ باقیمتنده برای مالک از مرحله اول اصلاحات ارضی و همچنین تعیین تکلیف اراضی مالکین که کمتر از ششدانگ (در قسمت اخیر منظور مالکینی است که به دلیل داشتن کمتر از ششدانگ مشمول مرحله اول اصلاحات ارضی نمی شدند ولی از زارع صاحب نسق استفاده می کردند) که آنان را به استناد قانون مواد الحاقی به قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ هیئت وزیران وقت ملزم به رعایت یکی از سه شق زیر می گردد.

الف) ملک خود را بر اساس معدل عایدات سه ساله ۱۳۴۱، ۱۳۴۰، ۱۳۴۲ بدون در نظر گرفتن عوارض طبق عرف محل به زارع همان ملک اجاره نقدی ۳۰ ساله دهند.

ب) ملک خود را با توافق و تراضی با زارعان ملک به آنان بفروشند.

ج) اراضی آبی و دیم تحت نسق تحت نسق زارعان را به نسبت بهره مالکانه مرسوم در محل بین زارعین و مالک و مالکان ملک تقسیم و سهم زارخانه و مالکان به تفکیک تعیین شود.

در اجرای این شق علاوه بر زمینهایی که در اجرای شق تقسیم از اراضی تحت نسق زارعان در سهم آنان قرار می گرفت در صورتی که در محدوده اینگونه املاک اراضی بایری نیز وجود داشت در سهم مالکان قرار می گرفت البته در آیین نامه اصلاحات ارضی که در تاریخ ۱۳۴۳/۵/۳ به تصویب کمیسیون خاص مشترک مجلسین وقت رسید دو شق دیگر نیز پیش بینی گردید که مالکان در صورت اخذ موافقت زارعان می توانستند از آن استفاده نمایند.

۱- خرید حق ریشه زارعان که طبق مقررات مالکان می توانستند که اراضی مزروعی زارعان را در مناطق مختلف کشور به میزانی که برای مناطق مختلف کشور تعیین گردیده بود خریداری و بهره برداری نمایند. بدیهی است که اجرای این شق دو شرط داشت:

الف) حق ریشه زارعان را حتماً با اخذ توافق زارعان خریداری نمایند.

ب) میزان اراضی خریداری شده محدود بوده و بیش از آن نمی توانستند خریداری نمایند.

۲- در صورت توافق اکثریت زارعان و مالکان هرده بهره برداری آن ده به صورت واحد سهامی زراعی باشد. اینک هر یک از شقوق فوق بطور خلاصه شرح داده می شود:

الف) شق اجاره : در این شق در وهله اول مالکین و زارعین هر ده اختیار داشتند با توافق یکدیگر مال الاجاره سالانه ده را بصورت ششدانگ ده یا بر اساس واحد زراعی از قبیل جفت گاو و خیش و بنه تعیین نمایند که در این صورت فرم تنظیمی بنام فرم ۲ توافق نامیده می شد ولی در صورت عدم توافق مال الاجاره این نوع دهات به وسیله مامورین اصلاحات ارضی بر اساس معدل عایدات سه ساله ۱۳۴۱، ۱۳۴۰، ۱۳۴۲ که پس از وضع عوارض و سایر هزینه های مرسوم محل از قبیل هزینه های دهبانی و آبیاری و دشتبانی و غیره که به عهده مالک بوده تعیین می گردید. در این حالت فرم اجاره تنظیم شده فرم شماره ۳ اجاره نامیده می شد.

در صفحات زیر فرم توافقنامه اجاره (موسوم به فرم شماره ۲) در ۶ صفحه و فرم پرسشنامه تعیین عایدات خالص مالکانه برای اجاره (موسوم به فرم شماره ۳) در ۸ صفحه مشاهده می گردد.

صفحه ۱

وزارت کشاورزی
سازمان اصلاحات ارضی

اداره اصلاحات ارضی استان
شهرستان

(توافقنامه اجاره)

ایجاب.....مالک.....دانگ/سهم/قطعات/از.....قریه/مزرعه.....واقع در
دهستان.....بخش.....شهرستان.....دارای پلاک شماره.....درآمد هزینه و
عایدات خالص مالکانه سهم خود را از انواع محصولات کشاورزی به قرار مندرج در صفحات بعد اعلام می دارم.

محل امضاء

الف) در آمد:

ردیف	انواع محصولات و در آمد نقدی	در آمد سال ۴۰		در آمد سال ۴۱		در آمد سال ۴۲		معدل در آمد	
		جنسی	تسعیر به ریال	جنسی	تسعیر به ریال	جنسی	تسعیر به ریال	جنسی	به ریال

(صفحه ۴)

(ج) عایدات خالص مالکانہ:

[illegible]

معدل که باید ملاک اجاره قرار گیرد.

امضاء مالک

اینجانبان زارعین دانگ از قریه ملکی آقای

سهم مزرعه بانو

مراتب فوق را تایید و توافق می نماییم که ملک را بر اساس معدل عایدات خالصه سه سال ۴۰ و ۴۱ و ۴۲ به مبلغ

.....ریال هر یک به نسبت سهم (نسق زراعتی) خود اجاره نماییم.

ردیف	نام	نام خانوادگی	شماره شناسنامه	صادره از	فرزند	سهم به واحد های محلی			مبلغ مال الاجاره	محل امضاء	ملاحظات
						آبی بمبدر	دیمی بمبدر	بجفت			

(صفحه ۶)

اینجانبان مالک و زارعین قریه.....توافق نموده ایم به استناد ماده ۲ از آیین نامه قانون اصلاحات
ارضی مصوب کمیسیون خاص مشترک مجلسین مال الاجاره تعیین شده را به نسبت.....نقدو.....جنس
در هر سال تبدیل نماییم.

امضاء مالک:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

امضاء زارعین:

.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

"صفحه ۱"

فرم شماره ۳

وزارت تعاون و امور روستاها
اداره کل تعاون و امور روستاهای استان کرمان

پرسشنامه تعیین عایدات خالص مالکانه

برای اجاره

دانگ از شش دانگ دانگ مشاع از قریه حسن آباد

سهم سهم مفروز

دارای پلاک شماره ۱۲۷ واقع در دهستان باغین بخش ۴

شهرستان کرمان استان کرمان ملکی آقای هوشنگ تهرانی

بانو

اطلاعات جمع آوری شده در این پرسشنامه
منحصراً باید
مربوط به مقدار سهمی مالک مذکور در فوق
باشد.

صور تجلسه

=====

امضاء کنندگان زیر زارعین قریه حسن آباد
آقایان:

- | | |
|-------------------|----|
| ۱- علی محمدی | ۵- |
| ۲- غلامعباس توسلی | ۶- |
| ۳- مهدی توکلی | ۷- |
| ۴- | ۸- |

را به عنوان معتمد و مطلع به نمایندگی از طرف خود انتخاب و معرفی می نمائیم که کلیه اختیارات لازم را بمنظور اجرای مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی در اختیار مامورین سازمان اصلاحات ارضی بگذارند. اظهار نظر معتمدین منتخبه بالا در کلیه موارد مورد قبول ما امضاء کنندگان بوده و در آتیه حق هیچگونه اعتراض و شکایتی نسبت به نظریات و اظهارات آنها نخواهیم داشت.

محل امضاء زارعین

- | | |
|---------------|-----------------|
| ۱- رسول کاظمی | ۶- یونس کاظمی |
| ۲- حسین کاظمی | ۷- تقی افرشته |
| ۳- محمد نوری | ۸- لقمان امیری |
| ۴- احمد زارع | ۹- حسین تقی پور |
| ۵- تقی رحمانی | ۱۰- احمد یوسفی |

صورت وضعیت ششدانگ دانگ از ششدانگ دانگ..... مشاع از قریه حسن آباد

سهم سهم سهم
مفروز ثبتي
مفروز محلي

ملکی آقای هوشنگ تهرانی

تعداد جفت گاو نسق بندی (یا واحد محلی) ۱۰ جفت

مساحت تقریبی هر واحد در اراضی آبی اطلاعات محلی گرفته شود و به هکتار تبدیل شود
مساحت تقریبی هر واحد در اراضی دیم اطلاعات محلی گرفته شود و به هکتار تبدیل شود با آیش در صورتی که به
غیر از جفت واحد زراعی دیگری مرسوم است نام واحد محلی و مساحت آن به متر مربع ذکر شود.

مقدار بذر کاری (هر جفت گاو به واحد محلی)

پائیزه آبی به وزن محلی ۵۰ من به کیل ۵۰۰ کیلو گرم

پائیزه دیمی به وزن محلی ندارد به کیلو----- کیلو گرم

بهاره آبی به وزن محلی ندارد به کیلو----- کیلو گرم

بهاره دیمی به وزن محلی ندارد به کیلو----- کیلو گرم

در زراعت دیم

مساحت تقریبی سهمی مالک از قریه (اعم از زیر کشت و آیش) (تعداد)

مساحت به واحد محلی تمام مالکیت آقای هوشنگ تهران.....

مساحت به هکتار نامعلوم.....

۱- مساحت غله کاری آبی (زیر کشت و آیش)

۲- مساحت غله کاری دیم (زیر کشت و آیش)

۳- سایر زراعتها

آبی

دیم

از قنات معروف به علی آبادی ۶ شبانه روز

مقدار آب قریه: ۱- از رودخانه

..... از چاه
..... از رود خانه از قنات معروف به.....
..... از چاه.....

..... از رود خانه از قنات معروف به.....
..... از چاه.....

فرم شماره ۳

باغاتی که عرصه و اعیان آنها متعلق به مالک باشد:

الف) باغ و قلمستان و بیشه:

- ۱- باغ یک قطعه جریب/هکتار/متر مربع مساحت در یک هکتار قطعه.....
- ۲- قلمستان.....
- ۳- بیشه.....

ب) اراضی مکانیزه:

- مکانیزه آبی ندارد قطعه به مساحتهکتار/جریب
- مکانیزه دیم ندارد قطعه به مساحتهکتار/جریب

ج) مستقالات:

- ۱- ندارد.....
- ۲-
- ۳-.....

د) سایر مستثنیات:

- ۱- ندارد.....
- ۲-
- ۳-.....

فرم شماره ۳

الف) درآمد؛

شماره ردیف	انواع محصولات و در آمد نقدی	درآمد سال ۴۰		درآمد سال ۴۱		درآمد سال ۴۲		معدل در آمد	
		جنسی	تسعیر ۱۰ ریال به ریال	جنسی	بریا ل	جنسی	بریا ل	جنسی	بریا ل
	کل محصول و در آمد نقدی								

معدل ناخالص عایدات

هرجفت ۵۰۰ کیلوگرم بذر می کارد: کیلو گرم ۵۰۰۰=۱۰*۵۰۰

پس تعدا د جفت ۵۰۰* کیلوگرم جهت تعیین مقدار بذر قابل کشت در یک دوره زراعی
 قیمت بذر یا محصول به نرخ دارایی ریال ۵۰۰۰/۱۰=۵۰۰۰*
 با توجه به اینکه ۲ محصول سهم مالک می باشد پس:
 ۳

در آمد جنسی مالک در هر سال
$$\frac{۲*۵۰۰۰}{۳} = \frac{۱۰۰۰۰}{۳} = ۳۳۳۳$$

در آمد ریالی مالک در هر سال
$$\frac{۲*۵۰۰۰}{۳} = \frac{۱۰۰۰۰}{۳} = ۳۳۳۳$$

فرم شماره ۳

(ب) هزینه:

ردیف	انواع هزینه ها	هزینه سال ۴۰ ریال	هزینه سال ۴۱ ریال	هزینه سال ۴۲ ریال	معدل جمع به ریال	ملاحظات
۱	لایروبی قنوات	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	
۲	حقوق کدخدا	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰	
۳	حقوق دشتبان	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	
	جمع	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	

(ج) عایدات خالص مالکانه:

ردیف	شرح	درآمد	هزینه	عایدات ناخالص (تفاوت در آمد و هزینه)
	سال ۴۰	ریال ۳۳۳۳	ریال ۴۰۰۰	ریال ۲۹۳۳۳
	سال ۴۱	ریال ۳۳۳۳	ریال ۴۰۰۰	ریال ۲۹۳۳۳
	سال ۴۲	ریال ۳۳۳۳	ریال ۴۰۰۰	ریال ۲۹۳۳۳
	جمع کل معدل عایدات خالص	ریال ۳۳۳۳	ریال ۴۰۰۰	ریال ۲۹۳۳۳

معدل که باید ملاک اجاره قرار گیرد.

توضیح: در صورتی که سندی راجع به اجاره بودن ملک در سنوات اخیر ارائه شود مشخصات میزان و مدت و تاریخ اجاره ذیلاً ذکر شود.

اسامی و سهم زارعین مال الاجاره (اجاره بها)

ردیف	نام و نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه و محل صدور آن	سهم زارعین به واحد محلی			مبلغ حقا به مورد اجاره		مبلغ مال الاجاره به ریال	محل امضاء	ملاحظات
				آبی بمبذر	دیم بمبذر	بجفت	حقابه	از			
۱	رسول کاظمی	مردان	۱۲۵۰	جریب	-	یک	۱۲	مدار ۶	۲۹۳۳/۳	(۲۹۳۳/۳*۱۰)=۲۹۳۳۳	این فرم آماده برای اجرای مرحله سوم اصلاحات ارضی می باشد کل مال الاجاره مبلغ ۲۹۳۳۳ ریال می باشد
۲	حسین کاظمی	مردان	۱۲۵۰	۵۰	-	جفت	ساعت	شبانه	ریال		
۳	تقی کاظمی	تقی	۱۳۶	جریب	-	یک	۱۲	روز	۲۹۳۳/۳		
۴	محمد نوری	محسن	۱۲۵۱	۵۰	-	جفت	ساعت	مدار ۶	ریال		
۵	احمد زارع	شریف	۱۳۸	جریب	-	یک	۱۲	شبانه	۲۹۳۳/۳		
۶	تقی رحمانی	محمد	۱۵۲	۵۰	-	جفت	ساعت	روز	ریال		
۷	یونس کاظمی	سهراب	۱۱۲۰	جریب	-	یک	۱۲	مدار ۶	۲۹۳۳/۳		
۸	تقی افراشته	علی	۱۲۰	۵۰	-	جفت	ساعت	شبانه	ریال		
۹	لقمان ابری	حسن	۱۴۷	جریب	-	یک	۱۲	روز	۲۹۳۳/۳		
۱۰	حسین تقی پور احمدیوسفی	حسین	۱۳۸	۵۰	-	جفت	ساعت	مدار ۶	ریال		
				جریب		یک	۱۲	شبانه	۲۹۳۳/۳		
				۵۰		جفت	ساعت	روز	ریال		
				جریب		یک	۱۲	مدار ۶	۲۹۳۳/۳		
				۵۰		جفت	ساعت	شبانه	ریال		
				جریب		یک	۱۲	روز	۲۹۳۳/۳		
				۵۰		جفت	ساعت	مدار ۶	ریال		
				جریب		یک	۱۲	شبانه	۲۹۳۳/۳		
				۵۰		جفت	ساعت	روز	ریال		
				جریب		یک	۱۲	مدار ۶	۲۹۳۳/۳		
				۵۰		جفت	ساعت	شبانه	ریال		
								روز			
								مدار ۶			
								شبانه			
								روز			
								مدار ۶			
								شبانه			
								روز			
								مدار ۶			
								شبانه			
								روز			

تاریخ تنظیم: ۱۳۴۸/۱/۲۹

محل امضاء مامورین اصلاحات ارضی

"صفحه ۸"

فرم شماره ۳

صحت مندرج در این پرسشنامه را گواهی می نمائیم.

محل امضاء معتمدین

- ۱- علی محمدی
- ۲- غلامعباس توسلی
- ۳- مهدی توکلی

صحت مندرج در این پرسشنامه را با توجه به ماده ۳۴ قانون اصلاحات ارضی که به وسیله امضاء کنندگان زیر تهیه شده است گواهی می نمائیم.

نام و نام خانوادگی: محمددشتی	سمت	محل امضاء	تاریخ ۱۳۴۸/۱/۲۹
۱- نام و نام خانوادگی: احمد پیری	سمت	محل امضاء	تاریخ ۱۳۴۸/۱/۲۹
۲- نام و نام خانوادگی: رضا نوری	سمت	محل امضاء	تاریخ ۱۳۴۸/۱/۲۹

ضمناً اجاره بهاء مذکور منحصرأً مربوط به اراضی زراعتی زارعان اعم از آبی و دیم بوده و باغات زارعان را شامل نمی شد مدت اجاره در املاک خصوصی اشخاص و همچنین در مورد موقوفات خاص ۳۰ سال و در مورد املاک موقوفه عام ۹۹ سال تعیین می گردید. ولی بهاء هر پنج سال قابل تجدید نظر بوده و می توانست برحسب شرایط و نوع بهره برداری میزان آن تغییر نماید.

(ب) شق فروش به تراضی:

در اجرای این شق مالک یا مالکان ملک اختیار داشتند که با کسب توافق و تراضی زارعان نسق زراعتی آنان را به صورت نقد واقساط به زارعان بفروشند و در انجام این کار ادارات اصلاحات ارضی وقت مناطق حق هیچگونه دخالتی نداشته و منحصرأً در مواردی که توافق فروش بین مالکان و زارعان صورت می گرفت به منظور تنظیم اسناد انتقال ملک فرمهای مربوطه از نظر تشخیص زارعین واقعی ملک به تأیید ادارات رسمی عامل فرستاده می شد. ضمناً در مواردی که اینگونه مالکان ظرف مدت مقرر در قانون که شق فروش به تراضی را انتخاب کرده بودند نمی توانستند با زارعین درمورد فروش ملک تراضی نمایند مکلف بودند که ظرف مدت یک ماه از تاریخ انقضاء مهلت فوق یکی از دو شق اجاره یا تقسیم ملک را انتخاب و مراتب را به ادارات اصلاحات ارضی محل اطلاع دهند.

ج- شق تقسیم:

در اجرای این شق در صورتی که اکثریت مالکان ملک (اکثریت بر حسب میزان مالکیت) یا مالک یک ده ششدانگ در اظهار تسلیمی شق تقسیم را انتخاب کرده بودند و در وهله اول می توانستند ملک را با جلب رضایت زارعین به هر میزان و نوعی که مورد توافق قرار گیرد با زارعین تقسیم نمایند. ولی چنانچه توافقی حاصل نمی شد ادارات اصلاحات ارضی مناطق موظف بودند که برای اجرای شق مزبور اراضی زراعتی زارعان را اعم از آبی و دیمی به نسبت بهره مالکانه مرسوم در روستا با تعیین حقا به مربوطه در مورد اراضی آبی بین مالک یا مالکان از یک طرف و زارعین از طرف دیگر با توجه به اوضاع و احوال محل به نحوی که حتی الامکان سهم هر کدام از مالکان یکجا تعیین گردد افراز نمایند. هزینه افراز به عهده مالک یا مالکین و زارعین بوده که به نسبت سهام آنها پرداخت می گردید. بدیهی است تا زمانی که اراضی مورد نقشه برداری شود افراز و تقسیم اراضی فی مابین زارعان و مالکین بر مبنای مبذره های محلی از قبیل جفت گاو، بنه، من، خروار و غیره انجام می گرفت. ضمناً در اجرای این شق ۲ قیمت ملک که در نتیجه اجرای قانون در سهم

۵

زارعان قرار می گرفت بر مبنای مالیات مزروعی و بالاترین ضریب منطقه محاسبه و به اقساط ده ساله از طرف زارعان به مالکان پرداخت می گردید. همچنین در اجرای این شق و شق فروش به تراضی اراضی بایر واقع در محدوده اینگونه دهات در سهام مالکیت مالکین باقی می متند تا نسبت به عمران و آبادی آن مبادرت نمایند. در صفحات زیر فرم توافق برای تقسیم زمین معروف به فرم شماره ۱۲ در دو صفحه (صفحه ۲۰۱) مشاهده می گردد.

فرم شماره ۱۲

(توافق برای

تقسیم)

وزارت کشاورزی

سازمان اصلاحات ارضی کل کشور

اصلاحات ارضی استان شهرستان

اینجانبان امضاء کنندگان زیر مالکین و زارعین اراضی نسق دانگ - مشاع از قریه.....واقع در دهستان
.....بخش.....شهرستان.....بدینوسیله تراضی خود را برای اجرای بند(ج)

سهم - مفروز

از ماده(۱) مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی اعلام و توافق می نمائیم. اراضی مزروعی(زیرکشت و آیش) قریه
مذکور به نسبتبا حقایه مربوطه بین خود به شرح زیر تقسیم نموده ومبلغ.....ریال ۲ بهای
ملک به عنوان معامله قبول نمائیم که با توجه به ماده ۱۶ آئین نامه اصلاحات ارضی سند لازم تنظیم گردد.

۵

مشخصات مالک یا مالکین و سهم مورد توافق

ردیف	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه ومحل صدور آن	سهم مورد توافق بر حسب واحد محلی یا هکتار				بهاء ۲ ملک ۵ دریافتی از زارعین	محل امضاء	ملاحظات
					زمین		آب				
					آبی	دیم	حقابه	از			

فرم ۱۲

(صفحه ۲)

ردیف	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه ومحل صدور آن	سهم مورد توافق بر حسب واحد محلی یا هکتار				بهاء ۲ ملک ۵ پرداختی به مالک	محل امضاء	ملاحظات
					زمین		آب				
						آبی					

صحت مطالب فوق را از نظر زارعین داخل نسق و ضریب منطقه و میزان مالیات و بهاء ملک گواهی دارم.

مأمور اصلاحات ارضی شهرستان نام نام خانوادگی تاریخ محل امضاء

۱- شق خرید حق ریشه زارعین :

در اجرای مقررات مرحله دوم قانون مالکانی که در اظهار نامه تسلیمی شق مذکور را انتخاب کرده بودند می توانستند حقوق زارعانه و حق ریشه زارعان ملک مورد مالکیت خود را به میزانی که در ماده ۴۵ آیین نامه اصلاحات ارضی برای نقاط مختلف کشور مشخص شده بود با اخذ توافق زارعان و با تنظیم اسناد رسمی از زارعان مربوطه خریداری و راساً از آن بهره برداری نمایند. بدیهی است مالکین منحصراً در محدوده زمانی که وزارت کشاورزی طی اطلاعیه منتشره تعیین شده بود می توانستند حق ریشه زارعانه را خریداری نمایند ضمناً در صورتی که میزان مساحت اراضی اینگونه مالکین از مقدار تعیین شده برای منطقه مورد نظر تجاوز می نمود یا در مهلت مقرر نمی توانستند با زارعین خود برای خرید حق ریشه آنان تراضی نمایند موظف بودند در صورت اول یکی از شقوق الف و ب و در صورت دوم یک از شقوق الف و ج را انتخاب و مورد عمل قرار دهند. مساحت‌های تعیین شده برای مناطق مختلف کشور طبق مقررات قانون به شرح زیر بود:

۱- اراضی شالیزار استانهای گیلان و مازندران ۲۰ هکتار

۲- حومه شهرهای تهران، ورامین، دماوند، شهرری، شمیران و کرج ۳۰ هکتار

۳- سایر اراضی و دهکده‌ها تابع شهرستانهای مذکور در بند ۲ ۷۰ هکتار

۴- حومه مراکز استانها بـه استثنای کرمان، سمنان، زنجان، زاهدان ۵۰ هکتار

۵- شهرستانهای گرگان، گنبد، اراضی دشت مغان و اراضی غیر شالیزار استانهای گیلان و مازندران ۴۰ هکتار

۶- خوزستان، سیس، تان و بلوچستان ۱۵۰ هکتار

۷- سایر نقاط اطراف کشور ۱۰۰ هکتار

البته مالکین می توانستند از اختیارات شق فوق استفاده نمایند که اراضی مکانیزه آنان از میزان مساحت‌های بالا تجاوز نکند. لزوماً اعلام می شود که در سال ۱۳۴۹ قانونی به تصویب مجلس رسید و طبق آن مالکینی که تا تاریخ ۱۳۴۹/۹/۱۵ با تنظیم اسناد رسمی حق ریشه زارعین خود را خریداری کرده بودند مورد تأیید قرار گرفت ولی بعد از آن تاریخ هرگونه خرید حق ریشه از طرف مالکان ملک ولو با سند رسمی اعتبار قانونی ندارد.

۲- شق تشکیل واحد سهامی زراعی:

بر اساس این شق در صورت توافق اکثریت زارعین و مالکین هر ده بهره برداری آن ده به صورت یک واحد سهامی زراعی توسط هیأت مدیره ای مرکب از سه نفر که یک نفر از طرف زارعین و نفر دوم از طرف مالکین و نفر سوم با توافق طرفین انتخاب میشد اداره گردی و در صورت عدم توافق نماینده سوم از طرف وزارت کشاورزی تعیین می گردید. مدت تصدی هیأت مدیره سه سال و تصمیمات آنها قابل اجرا بوده مجموع حق الزحمه هیأت مدیره در سال تا میزان حداکثر ۳ درصد کل عواید ده با توافق اکثریت زارعین و مالکین پرداخت می گردید. پس از انقضای مدت سه سال هیأت مدیره جدید یا اعضای هیأت مدیره قبلی انتخاب می گردید. در اجرای این شق عملیات زراعی شخصاً به وسیله خود زارعین انجام می شد و هیأت مدیره انتخابی در برداشت محصول و جمع آوری انواع عواید و انجام هزینه های ده قائم مقام قانونی صاحبان سهام بوده و عایدات برطبق عرف و معمول محل به نسبت سهام به دارندگان آنها تحویل می شد.

جهت اطلاع دقیق فراگیران مطالعه قانون مواد الحاقی به قانون اصلاحی اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ و آیین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۳/۵/۳ ضروری می باشد.

۲-۹) مرحله سوم اصلاحات ارضی:

تعیین تکلیف اراضی اجاره داده شده در مرحله دوم اصلاحات ارضی و همچنین تعیین تکلیف اراضی مالکینی که در اجرای مقررات مرحله دوم اصلاحات ارضی هیچکدام از شقوق ماده یکم مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی را انتخاب ننموده بودند که به استناد قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۲ یکی از دو شق زیر عمل شد:

۱- شق فروش اراضی مالک به زارعین.

۲- شق تقسیم زمین به نسبت بهره مالکانه.

شق فروش:

در اجرای این شق مبنای بهای ملک، مال الاجاره سالیانه تعیین شده برای ملک بود و صورت زارعینی که در اجرای مرحله دوم قانون تهیه شده و با میزان مال الاجاره سالانه ای که برای هر کدام تعیین گردیده بود طبق فرم مشخصی به نام فروش به دفتر خانه های اسناد رسمی فرستاده می شد. دفترخانه های مذکور مکلف بودند که طبق مشخصات زارعین و مشخصات اراضی زراعتی زارعین و اجاره بهاء تعیین شده سند انتقال برای زارعین تنظیم و پس از تنظیم سند مراتب را به مالک یا مالکان و زارعین اطلاع دهند که ظرف دو ماه جهت امضای اسناد به دفتر خانه مربوطه مراجعه نمایند ولی در صورت عدم مراجعه آنان اسناد انتقال توسط رؤسای ادارات کشاورزی شهرستان محل وقوع ملک که حق امضاء اسناد انتقال و دفاتر وقبوض اقساطی بهاء ملک به آنها تفویض شده بود امضاء می شد. بهای هر ملک معادل ۱۲ برابر اجاره بهاء سالانه ملک محاسبه می شد که زارعین می بایست طی ۱۲ سال به اقساط متساوی بپردازند و در صورتی که زارعین می خواستند بهای ملک را نقداً پرداخت نمایند ده برابر اجاره بهاء سالانه محاسبه می شد.

در صفحات بعد یک نمونه فرم فروش اراضی که بر مبنای اجاره بهاء سالانه (اجاره بهائی که در مرحله دوم اصلاحات ارضی محاسبه گردیده) تعیین گردیده و به همراه صورت اسامی و مشخصات اراضی زارعین مستاجر/عضو واحد سهامی زراعی که طی نامه شماره ۵۶۲/ب مورخ ۱۳۴۷/۱۲/۲۴ به دفتر خانه اسناد رسمی شماره ۱۷ شهرستان کرمان تنظیم و انتقال سند به نام زارعین ارسال گردیده مشاهده می شود.

شماره ۵۶۲/ب
تاریخ ۱۳۴۷/۱۲/۲۴

وزارت جهاد کشاورزی
اداره کل کشاورزی استان کرمان

دفترخانه شماره ۱۷ شهرستان کرمان

بمنظور اجرای تبصره یک ماده ۲ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر و ماده ۴ قانون مذکور مصوب ۴۷/۱۰/۲۴ یک برگ صورت ۱۰ نفر زارعین قریه حسن آباد پلاک ۱۲۷ بخش ۴ که طبق محتویات پرونده مالک / مالکین آن و میزان مالکیت و بهای نامبرده/نامبردگان به شرح ذیل می باشد :

شماره ردیف	نام مالک	نام پدر	شماره شناسنامه و محل صدور	میزان مالکیت	مستثنیات قانونی	قیمت نقدی	قیمت به اقساط ۱۲ ساله
۱	هوشنگ تهرانی	اسداله	۲۷۰۹	ششدانگ	یک قطعه باغ به مساحت یک هکتار با حقابه ۱۲ ساعت ازمدار ۱۴۴ ساعت	۲۹۳۳۳۰ریال	۳۵۱۹۹۶ریال

و کلیه اوراق بدون خط خوردگی و خدشه بوده و به امضاء مسئول این اداره رسیده و به مهر اداره نیز ممهور شده است پیوست ارسال میگردد . خواهشمند است دستور فرمائید ترتیب انتقال ملک را با توجه به سهام تعیین شده زارعین داده و قبوض اقساطی زارعین را نیز با توجه به رقم بدهی سالیانه هر یک بر حسب آنکه نقداً بخواهند بپردازند یا به اقساط ۱۲ گانه تنظیم و اسناد را به امضاء طرفین معامله برسانند . بدیعی است چنانچه هر یک از مالکین تا تاریخ که آخرین مهلت مقرر قانونی در آگاهی منتشره برای این منطقه است از امضاء اسناد انتقال ملک به زارعین خوداری کنند اینجانب به استناد تبصره یک ماده ۲ قانون مصوب ۴۷/۱۰/۲۳ به نمایندگی از وزارت جهاد کشاورزی و عمران روستائی اسناد و قبوض و دفاتر مربوطه را امضاء خواهیم نمود و در صورتیکه زارعین از امضاء اسناد خوداری کنند طبق تبصره ۲ ماده ۲ همان قانون اقدام خواهد شد . خواهشمند است دستور فرمائید نتیجه را تا پایان مهلت فوق به این اداره اطلاع دهند.

رئیس اداره کشاورزی شهرستان

ردیف	مشخصات زارع خریدار				مشخصات اراضی که واگذار شده				معرضه خانه	قیمت ملک واگذاری				تاریخ پرداخت اولین قسط		ملاحظات
نام	نام خانوادگی	شماره شناسنامه و محل صدور آن	نام پدر	اراضی آبی بر حسب سهم	اراضی دیم بر حسب سهم	اراضی بایر بر حسب سهم	جفت	قیمت کل نقدی		یک باب	یک جفت	یک باب	یک جفت	بهای ملک به اقساط ۱۲ ماهه		سطح زیر کشت و آبیاری هر هکتار
														کل بهای ملک به اقساط	میزان هر قسط	
۱	رسول	کاشمی	۱۲۵۰	مرتضی	۶	-	۱ سهم	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	سطح زیر کشت و آبیاری هر هکتار
۲	حسین	کاشمی	۱۲۵۰	مرتضی	۶	-	۱ سهم	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	زیر کشت و آبیاری هر هکتار
۳	محمد	یزدی	۱۲۶	تقی	۶	-	۱ سهم	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	کشت و آبیاری هر هکتار
۴	احمد	زارع	۱۲۵۳	محسن	۶	-	۱ سهم	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	و آبیاری هر هکتار
۵	تقی	رحمانی	۱۲۸	شریف	۶	-	۱ سهم	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	آبیاری هر هکتار
۶	یونس	کاشمی	۱۵۲	محمد	۶	-	۱ سهم	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	هر هکتار زیر کشت و آبیاری
۷	تقی	افراشته	۱۱۲۰	سهراب	۶	-	۱ سهم	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	زیر کشت و آبیاری هر هکتار
۸	لقمان	امیری	۱۲۰	علی	۶	-	۱ سهم	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	یک هکتار زیر کشت و آبیاری
۹	حسین	تقی پور	۱۲۷	حسین	۶	-	۱ سهم	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	جفت و آبیاری هر هکتار
۱۰	احمد	یوسفی	۱۲۸	حسن	۶	-	۱ سهم	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۲۹۳۳/۳	۱۲۳۸	۶ هکتار زیر کشت و آبیاری

اسناد و فرمهای اجاره مرحله دوم
 قریه تهیه شده و بدون خط خوردگی
 صحت و مندرجات آن مورد گواهی است .

این فرم از روی پرونده مربوطه به تشکیل واحد سهامی زراعی مزرعه

رئیس اداره کشاورزی شهرستان

تاریخ پرداخت اولین قسط حداکثر یک ماه پس از برداشت محصول سال ۱۳۴۸ بوده که زارعین می بایست پرداخت نمایند و در صورتیکه زارعین بدون عذر موجه از پرداخت یک قسط خودداری می کردند زمین متصرفی آنان طبق مقررات از دست آنان خارج و در اختیار افراد واجد شرایط دیگری قرار داده می شد و تا زمانیکه کلیه اقساط از طرف زارعین پرداخت شود ملک در رهن مالکین قرار داشت. البته در صورتیکه زارعین از پرداخت اقساط بدهی خود استنکاف می کردند مالکان پس از گذشت سه ماه از تاریخ سررسید قبض می توانستند با مراجعه به بانک کشاورزی مبلغ رسمی قبوض اقساطی خود را بابت بهاء ملک با پرداخت کارمزد و ظهر نویسی قبوض و تسلیم آن به بانک مذکور نقداً از بانک کشاورزی ایران دریافت دارند.

ضمناً در مورد دهاتی که در مرحله دوم قانون واحد سهامی زراعی اجرا شده بود در این قبیل دهات نیز قبلاً توسط ماموران اصلاحات ارضی اجاره بهاء سالانه برای آنها تعیین و سپس به ترتیبی که فوقاً ذکر گردید در مورد انتقال آنها به زارعین مربوطه اقدام می شد.

شق تقسیم

در دهات و مزارع مورد اجاره و همچنین دهاتی که واحد سهامی زراعی اجراء شده بود در صورتیکه مالک ششدانگ یا اکثریت مالکین (اکثریت بر حسب میزان مالکیت) در مهلت مقرر که در آگهی های منتشره از طرف وزارت کشاورزی تعیین شده بود آمادگی خود را برای تقسیم ملک اعلام می کردند می توانستند ملک خود را به نسبت به بهره مالکانه (اعم از دایر و بایر) با حقا به مربوط تقسیم افراز و صورت مجلس تقسیم و افراز را به ادارات اصلاحات ارضی محل تسلیم نماید. افراز و تقسیم از طریق نقشه برداری و یا بر مبنای مبدل و واحدهای محلی از قبیل جفت گاو، بنه و جریب و امثال آن به نحوی که سهم زارعین طبق نسق بندی جدید و به نسبت نسق بندی قبلی یکجا و در یک طرف و سهم مالکین (بدون زارع) یکجا و در طرف دیگر تفکیک شود تعیین می گردد. پس از تعیین سهام مالکین و زارعین صورت زارعین برای تنظیم اسناد انتقال آنها به دفتر خانه اسناد رسمی ارسال می گردید و در صورتیکه زارعین یا مالکین از امضاء اسناد انتقال مربوطه استنکاف میکردند، روسای ادارت محل به قام مقامی مستنکفین اسناد - انتقال را امضاء می نمودند ولی چنانچه مالکین و زارعین نمی توانستند در مهلت مقرر با همدیگر در امر تقسیم توافق نمایند می باید مراتب عدم توافق خود را به اداره کشاورزی محل اعلام و در این صورت اداره کشاورزی محل مکلف بود ملک را به نسبت بهره مالکانه بین زارعین مالکان تقسیم نماید.

ولی در رسیدگی های بعدی چون معلوم گردید که اکثر مالکین کشور در این مرحله از قانون شق تقسیم را انتخاب کرده اند و انجام امر توسط ادارات کشاورزی مناطق با توجه به امکانات و شرایط موجود بسیار مشکل بود و از طرفی هدف اصلی برنامه اصلاحات ارضی انتقال ملک به زارع صاحب نسق بود ، لذا متعاقباً قانونی در تاریخ ۱۳۴۹/۱۲/۱۰ به تصویب مجلس شورا رسید و طبق آن به اینگونه مالکین یک سال دیگر مهلت داده شد که با مراجعه به زارعین و جلب موافقت آنها ملک را بین خود و زارعین تقسیم نمایند و در صورت عدم توافق و ارائه صورتجلسات توافق و افراز ملک به ادارات کشاورزی محل ملک آنان به زارعین فروخته می شد و پس از تصویب قانون مذکور جز تعداد خیلی از مالکان که توانستند در مهلت مذکور املاک خود را با زارعین تقسیم نمایند بقیه املاک مشمول در اجرای مقررات قانون به زارعین صاحب نسق منتقل گردید.

لزوماً اضافه می نماید که کلیه عملیات نقل و انتقال و تنظیم اسناد و عملیات ثبتی مربوط به اجرای قانون اصلاحات ارضی در مراحل مختلف اصلاحات ارضی از پرداخت هر گونه مالیات و عوارض و حق الثبت و هزینه های مقدماتی و حق تمبر و بهای اوراق معاف بوده ولی حق التحریر متعلقه برای تنظیم اسناد بالمناصفه به عهده مالکین و دولت در اجرای مرحله اول قانون یا مالکان و زارعین در مرحله دوم و سوم اجرای قانون بوده است (ماده ۲۹ قانون اصلاحات ارضی)

ضمناً در صورتیکه در تنظیم اسناد انتقال زارعین اشتباهی صورت گرفته و در رسیدگی ها وقوع اشتباه محرز شود اشتباه حاصله به وسیله شورای اصلاحات ارضی مرتفع و بر اساس رای شورا اصلاحات ارضی اسناد مربوطه به وسیله دفترخانه های اسناد رسمی اصلاح می گردد.

در خاتمه این مبحث توجه فراگیران و سایر علاقمندان را به فرم توافق تقسیم ملک بین مالکان و زارعین و همچنین فرم (صورت) ارزیابی قیمت اراضی قریه حسن آباد و فرم ارسالی به دفتر خانه عامل جهت تنظیم و انتقال سند به زارعین قریه فوق جلب می نمائیم .

وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستائی

اداره کل اصلاحات ارضی و تعاون روستائی

اینجانب هوشنگ تهرانی مالک ششدانگ سهم/دانگ از مزرعه /قریه حسن آباد واقع در دهستان حسن آباد بخش ۴ کرمان شهرستان کرمان دارای پلاک ۱۲۷ اصلی با حقابه مربوطه از قنات علی آباد که به موجب اظهار نامه ثبت شده به شماره ۴۳۵ مورخ ۱۳۴۷/۱۲/۱۲ اصلاحات ارضی و تعاون روستائی شهرستان با استفاده از مقررات ماده ۱۱ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر تقاضای تقسیم ملک خود را به نسبت بهره مالکانه با زارعین مربوطه کرده بودم (این ملک قبلاً بر اساس ماده یک / ۱۷ آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب کمیسیون خاص مشترک مجلسین واحد سهامی زراعی تشکیل / به اجاره داده شده است) به موجب این صورتمجلس با زارعین ملک خود که ذیل این ورقه را امضاء و گواهی کرده اند توافق نمودیم که کلیه سهام خود را در مزرعه/قریه مذکور اعم از ارضی دایر و بایر با حقابه مربوطه به استثناء مستثنیات قانون اصلاحات ارضی که مشخصات آنها عبارتند از :

-۱

-۲

-۳

به نسبت بهره مالکانه (به نسبت ۲/۳ مالک و ۱/۳ زارع) باتوجه به موقعیت و مرغوبیت اراضی تابعه به شرح زیر افراز و تقسیم نموده و بهاء آن به اقساط ۱۲ ساله دریافت گردد. حدود سهم مالکین با مساحت تقریبی بر حسب مبذر با واحدهای محلی و میزان حقابه مربوطه :

حدود سهم زارعین با مساحت تقریبی بر حسب مبذر یا واحدهای محلی و میزان حقابه مربوطه .

اینجانبان زارعین ملک مزبور با امضای زیر این صورتمجلسه توافق خود را با مالکان در تقسیم ملک به شرح فوق و پرداخت قیمت سهمی خود نقد/ به اقساط ۱۲ ساله اعلام و قبول نمودیم که ششدانگ سهم / دانگ از قریه مزور با مشخصات بالا (اعم از اراضی دایر و بایر با حقابه مربوطه به استثنای مستثنیات قانونی مالک) بین و مالکین به شرح فوق افراز و تقسیم شود . خواهشمند است مراتب را با تعیین قیمت قانونی ملک که از طرف زارعین باید به مالک پرداخت شود به دفتر خانه اسناد رسمی جهت انجام معامله ابلاغ فرمائید .

امضاء زارعین : ۱- رسول کاظمی ۲- حسین کاظمی ۳- محمد نوری ۴- احمد زارع

مشخصات مالک / مالکین :

ردیف	نام و نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه و محل صدور	میزان مالکیت	امضاء
۱	هوشنگ تهرانی	اسداله	۱۳۵۰ کرمان	۵۰۰ جریب	

صورت ارزیابی قیمت اراضی زارعین قریه حسن آباد به شماره پلاک ۱۲۷ اصلی بخش ۴ شهرستان کرمان بر حسب ۲/۵ ده یا ۱۲ برابر مال الاجاره مربوطه پس از کسر ۱۵ در صد تخفیف

ردیف	نام و نام خانودگی	نام پدر	شماره شناسنامه و محل صدور	میزان اراضی واگذاری به سهم یا واحدهای محلی			عرصه خانه و باغ	قیمت ملک واگذاری	
				آبی	دیم	بایر		قیمت نقدی	بهای ملک به اقساط ۱۲ ساله
۱	رسول کاظمی	مردان	۱۲۵۰ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	یک باب خانه	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸
۲	حسین کاظمی	مردان	۱۲۵۱ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	یک باب خانه	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸
۳	محمد نوری	تقی	۱۳۶ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	یک باب خانه	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸
۴	احمد زارع	محسن	۱۲۵۳ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	یک باب خانه	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸
۵	تقی رحمانی	شریف	۱۳۸ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	یک باب خانه	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸
۶	یونس کاظمی	محمد	۱۵ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	یک باب خانه	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸
۷	تقی افراشته	سهراب	۱۲۰ سیرجان	۲ سهم	-	یک هکتار	یک باب خانه	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸
۸	لقمان ایری	علی	۱۲۰ سیرجان	۲ سهم	-	یک هکتار	یک باب خانه	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸
۹	حسین تقی پور	حسن	۱۴۷ بم	۲ سهم	-	یک هکتار	یک باب خانه	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸
۱۰	احمد یوسفی	حسین	۱۳۸ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	یک باب خانه	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸
	جمع	-	-	۲۰ سهم	-	۱۰ هکتار		۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸

توضیح : اراضی بایر قریه حسن آباد به زارعین مجاناً واگذار شده است .

با سلام

احتراماً چون در اجرای ماده ۱۱ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر در قریه حسن آباد واقع در بخش ۴ شهرستان کرمان توافقی بین مالکین و زارعین انجام گرفته است بدینوسیله به پیوست یک نسخه از فرم توافق (موسوم به فرم شماره یک) و فرم ارزیابی قیمت اراضی در ۳ برگ ارسال می گردد. خواهشمند است دستور فرمائید با در نظر گرفتن مواد ۲۶ و ۳۳ آئین نامه اصلاحات ارضی نسبت به صدور اسناد مالکیت زارعین اقدام و از نتیجه این اداره را مطلع فرمایند . ضمناً حقایقه مندرج در سند صادره طبق قانون آب و مفاد ملی شدن آن در مواقع خود به پروانه مصرف تبدیل می شود بدون اینکه از این بابت عنوان و ادعایی قابل قبول باشد .

رئیس اداره تعاون
و امور روستاهای شهرستان کرمان

رونوشت :

آقای هوشگ تهرانی جهت اطلاع و حضور در دفترخانه فوق و اقدام نسبت انتقال سهام زارعین
آقایان رسول کاظمی و شرکاء زارعین قریه مزبور جهت اطلاع و حضور در دفترخانه و اقدام نسبت به امضاء اسناد
خود.

۲-۹-۱) قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعین صاحب نسق
مصوب ۱۳۵۰

نظر به اینکه املاک موقوفه عام که در اجرای مقررات مرحله دوم قانون اصلاحات ارضی به اجاره ۹۹ ساله به زارعین داده شده بود از نظر انتقال یا تقسیم آن بین زارعین و متولیان معاف گردیده بود و این مسئله به تشخیص دولت وقت موجبات دلسردی زارعین را فراهم می نمود . لذا در سال ۱۳۵۰ قانونی به نام قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعین صاحب نسق از تصویب مجلسین گذشت و طبق آن املاک موقوفه عام نیز طبق مقررات مرحله اول قانون خریداری و بین زارعین صاحب نسق تقسیم گردید و وجوه حاصله از فروش املاک موقوفه بر اساس آئین نامه ای که به تصویب هیئت وزیران رسید در حساب مخصوصی که از طرف سازمان اوقاف در بانک کشاورزی ایران تعیین می گردید سپرده می شد تا با خرید مال دیگری اختصاص یابد . در این زمینه اگر متولیان راساً برای امضاء اسناد انتقال ملک مراجعه نمی کردند ادارات کشاورزی محل به قائم مقامی آنان اسناد انتقال را امضاء می نمود . البته بعد از انقلاب اسلامی در تاریخ ۱۳۶۳/۱/۲۸ قانونی به نام قانون ابطال اسناد و فروش رقبات ، آب و اراضی موقوفه به تصویب مجلس رسید که طبق آن اسناد زارعین املاک موقوفه عام باطل شده تلقی گردید.

اینگونه زارعین جهت تعیین تکلیف اراضی نسق زارعهان باید به ادارات موقوفه مراجعه و نسبت به تنظیم اجاره نامه اقدام نمایند .

شورای اصلاحات اراضی و امور باقیمانده اصلاحات ارضی

۳-۱) شورای اصلاحات ارضی:

به منظور تعیین روش و خط مشی واحد و همچنین نظارت در حسن اجرای وظایفی که در قوانین اصلاحات ارضی پیش بینی شده بر اساس ماده ۷ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی شورایی به نام شورای اصلاحات ارضی به ریاست وزیر کشاورزی و پنج نفر از صاحب منصبان وزارت کشاورزی که حداقل سمت مدیر کل یا مدیر عامل را احراز نموده باشند تعیین گردیده است و شورای مذکور به منظور هماهنگی و تعیین رویه واحد در کلیه مواردی که در اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی موارد ابهامی وجود داشته باشد دستورالعمل اجرائی را تهیه و جهت اجرا به کلیه واحدهای اجرائی ابلاغ می نماید .

ضمناً چون در تبصره ۵ ماده ۲ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی اعلام شده بود که از تاریخ تصویب قانون فوق انجام هرگونه نقل و انتقالی در مورد املاک مازاد بر حد نصاب مالکان ممنوع بوده و در صورت انجام چنین معاملاتی کان لم یکن می باشد ولی مرجعی برای تشخیص و انجام چنین امری پیش بینی نشده بود .

لذا در بند یک تصویب نامه شماره ۲۷۴۰۸/ت مورخ ۱۳۴۱/۷/۲۵ هجری وزیران جمله زیر به تبصره مذکور اضافه گردیده ((مرجع تشخیص اینکه معامله مشمول این تبصره می باشد شورای اصلاحات ارضی خواهد بود و ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند نظریه شورا را که قطعی است در دفاتر ثبتی منعکس و عملیات بعدی را طبق مقررات این قانون انجام دهند)) .

از طرفی نظر به اینکه در اجرای مقررات و قوانین اصلاحات ارضی در قراء و مزارع مشمول و تنظیم فرمها و اسناد انتقال زارعان اشتباهاتی به وقوع می پیوست و ملاحظاتی بایست در مورد اصلاح و رفع اشتباه از آنها، مرجع و راهی پیش بینی شود ، لذا در ماده ۳۸ آئین نامه اصلاحات ارضی چگونگی رفع اشتباه و مرجع آن مشخص گردید .

بر اساس ماده قانون مذکور که مقرر می دارد :

...((ماده ۳۸ : (در مواردی که شورای اصلاحات ارضی تشخیص دهد در اسنادی که در اجرای مقررات اصلاحات ارضی تنظیم شده ، اشتباهاتی رخ داده است رای به اصلاح یا اقاله و یا به ابطال سند خواهد داد رای مزبور برای دفاتر اسناد رسمی و دوایر ثبت اسناد و املاک لازم الاجرا خواهد بود و در صورتی که رای مزبور خللی به حق دیگری برساند حسب تقاضای ذینفع طبق قسمت اخیر ماده یک قانون مربوط به اشتباهات معارض مصوب ۱۳۳۳ عمل خواهد شد .)) و بر اساس اختیارات قانونی فوق در کلیه موارد که در اجرای مقررات اصلاحات ارضی به نوعی در اسناد انتقال ملک به دولت یا اسناد ملک به زارعان اشتباهاتی صورت گرفته باشد در شورای اصلاحات ارضی مطرح و پس و پس از اعلام نظر شورا بر مبنای رای صادره بر حسب مورد نسبت به ابطال یا اقاله یا اصلاح اسناد اقدام میگردد .

چون بر اساس ماده ۳۸ آئین نامه اصلاحات ارضی کلیه اشتباهات حاصله در اسناد تنظیمی از طریق شورای اصلاحات ارضی مرکز بررسی و اعلام نظر می گردد و از طرفی بعثت کثرت اشتباه حاصله در اسناد تنظیمی و تراکم پرونده های قابل طرح در شورای ، تصمیم گیری در شورای مرکز با اشکال مواجه بود .

لذا طبق پیشنهاد وزارت متبوع در تاریخ ۵۸/۹/۱۷ ، قانونی با عنوان ((لایحه قانونی اضافه نمودن یک تبصره به ماده ۳۸ آئین نامه اصلاحات ارضی)) به تصویب شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران رسید و طبق مفاد آن (تبصره) که به شرح ذیل می باشد :

((شورای اصلاحات ارضی می تواند در موارد مقتضی تمام یا قسمتی از اختیارات قانونی خود را (اصلاح شماره شناسنامه ، نام و مشخصات متعاملین ، اشتباهات در مشخصات ملک مورد معامله و قید و اصلاح و نوع و مقدار مستثنیات و مشخصات زارع از قلم افتاده و غیره) در هر استان به شورای متشکل از ۵ نفر کارمندان واجد صلاحیت ادارات کل کشاورزی و عمران روستائی استان مربوطه (سازمان جهاد کشاورزی استان) که احکام آنان بوسیله وزیر کشاورزی و عمران روستائی صادر می گردد تفویض نماید .

شورای اصلاحات ارضی مرکز به منظور تسریع در امور مربوط به رفع اشتباهات حاصله طی سه فقره مصوبات مورخ ۱۳۵۸/۱۲/۱۲ و ۱۳۷۳/۱۰/۱۴ و ۱۳۷۶/۵/۱۹ تمامی اختیارات خود را در کلیه موارد اعم از ابطال و اقاله و اصلاح اسناد به شورای اصلاحات ارضی استان تفویض نموده است و بر اساس مصوبات مذکور مدیریتهای امور اراضی مناطق بایستی در هر مورد گزارش و مدارک مربوط به اشتباه را تهیه و جهت اتخاذ تصمیم به شورای اصلاحات اراضی استان ارائه نمایند .

۳-۳) قانون ترتیب رسیدگی و ختم پرونده های مشمول قوانین اصلاحات ارضی مصوب ۵۴/۴/۲۳

در پرونده هایی که اسناد زارعین تا تاریخ تصویب قانون فوق صادر گردیده در صورتی که از طرف افراد ذینفع نسبت به نحوه اجرای قانون یا وقوع اشتباه در اسناد تنظیمی اعتراض شده است به استناد مقررات قانون فوق مختومه تلقی گردیده است. لذا در صورتیکه وقوع اشتباه در اسناد تنظیمی نیاز به اصلاح داشته باشد باید بر اساس ماده ۲ لایحه تکمیل پاره ای از قوانین اصلاحات ارضی موافقت با افتتاح پرونده حاصل گردد. با توجه به اینکه اختیارات مربوط به صدور مجوز افتتاح پرونده قبلاً از وظایف قانونی وزیر کشاورزی بود ، لذا اختیارات مذکور به موجب مصوبات فوق از طرف قائم مقام عالی وزارت در شورای اصلاحات ارضی به روسای سازمان جهاد کشاورزی تفویض گردیده است . فلذا مدیریتهای امور اراضی استانها موظفند قبلاً کلیه پرونده هایی که بعثت وجوه اشتباه باید در شورا مطرح شود بررسی و در صورت مختومه بودن پرونده گزارش امر را به ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان ارائه و پس از اخذ موافقت با افتتاح پرونده موضوع را در شورای اصلاحات ارضی مطرح نمایند .

لازم به یادآوری است که برابر مقررات همان قانون اختیارات اصلاح اشتباهات قلمی نیز که طبق مقررات تبصره ۳ قانون ترتیب رسیدگی و ختم پرونده های اصلاحات ارضی اصلاح آنها از اختیارات ادارات ثبت اسناد و املاک مناطق بوده به شورای اصلاحات ارضی محول گردیده است . ضمناً متذکر میگردم که با عنایت به اینکه در پرونده طرح شده در شورای اصلاحات ارضی اکثر حق قانونی افراد مطرح می باشد و احیاناً هر گونه تصمیم گیری اشتباه ممکن است که حقوق قانونی و مسلم افراد در معرض تضییع قرار گیرد ، لذا مدیریتهای امور ارضی مناطق بایستی با توجه به این مسئله پرونده هایی که مقرر است در شورای اصلاحات ارضی مطرح و اعلام نظر شود با رعایت کلیه جوانب و ملاحظه کلیه مدارک و پرونده های اجرائی مربوطه و در صورت نیاز تحقیقات لازم در محل و تنظیم صورتجلسات لازم بطور دقیق بررسی و در هر مورد پس از احراز وقوع اشتباه و نوع اشتباه و نحوه اصلاح آن در شورا مطرح گردد و

در این راستا در مورد اشتباهاتی که در مشخصات متعاملین صورت گرفته بایستی علاوه بر ملاحظه متن اصل شناسنامه افراد ذیربط و تحقیق لازم در محل مراتب را از ادارات ثبت احوال و اسناد منطقه نیز پرسش فرمایند و یا در مورد اشتباهات حاصله در میزان اراضی زارعان یا مستثنیات مالکان یا تعیین پلاکهای صحیح اراضی یا ملک علاوه بر بررسی آمارهای موجود و ملاحظه اظهار نامه های تسلیمی مالکان و مدارک و صورتجلسات موجود در پرونده ها بازدید و معاینه محلی و پرس و جو از ریش سفیدان و معتمدین محلی و اهالی روستاهای مجاور از عوامل ضروری می باشد. بدیهی است در مواردی که مساحی یا نقشه برداری از اراضی نیز ضروری تشخیص گردد با تامین هزینه ای مربوطه از طرف افراد ذینفع نسبت به انجام آن اقدام شود. بطورکل منظور این است که پرونده هایی که در شورای اصلاحات ارضی مطرح می گردد باید از هر نظر کامل بوده، بطوری که موارد اشتباه دقیقاً روشن شده باشد. نکته دیگر که می باید مورد توجه قرار گیرد این است که اقداماتی که در شورای اصلاحات ارضی انجام میگیرد نباید با مفاد آراء وحدت رویه شماره ۲۱۳ مورخ ۷۵/۱۰/۱۵ و ۱۴۵ مورخ ۱۳۷۷/۷/۱۱ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری که طی بخشنامه شماره ۵۳/۰۲۸/۲۱۵۹ مورخ ۱۳۷۸/۲/۴ سازمان امور اراضی به استانها ارسال گردیده است مغایر باشد. مفاد دادنامه شماره ۱۴۵ مورخ ۷۷/۷/۱۱ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به شرح ذیل است:

((... با توجه به ماده واحده قانون به ترتیب رسیدگی و ختم پرونده اصلاحات ارضی مصوب سال ۱۳۵۴ که به موجب آن پس از صدور سند انتقال و عدم وصول اعتراض تا تاریخ مقرر در قانون مزبور اجرای مقررات اصلاحات ارضی در خصوص مورد خاتمه یافته تلقی شده و اینکه ماده ۳۸ آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب سال ۱۳۴۳ منحصرأ ناظر به رفع اشتباهات مندرج در ماده مزبور است و مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص جواز صدور سند انتقال در مورد اراضی تحت تصرف زارعان مشمول نیز متضمن ایجاد صلاحیت در حد نفی حقوق ثابت و مکتسب اشخاص و ایجاد حق جدیدی برای آنان نیست))

از آنجا که بر اساس مفاد رای دادنامه مذکور و ظایف شورای اصلاحات ارضی در مورد تعیین حقوق قانونی افراد و رفع اشتباهات حاصله در اسناد تنظیمی در محدوده معین و مشخص و ایجاد حق جدید یا نفی حق ثابت و مکتسب اشخاص منفع گردیده است. لذا به منظور تعیین رویه واحد و جلوگیری از ناهماهنگی در اجرای مقررات مرتبط با وظایف شورای اصلاحات ارضی مدیرتهای امور اراضی باید از طرح موارد زیر در جلسه شورای اصلاحات ارضی خود داری نمایند:

- ۱- اجرای مقررات ماده ۶ قانون مواد الحاقی به آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۶/۲/۱۸ در مورد افرادی که به نوعی مدعی می باشند که در زمان اجرای مقررات اصلاحات ارضی و تنظیم آمار روستا به علی از قلم افتاده اند و هم اکنون علیرغم تصرف نسق زارخانه مشخصات آنان در فرم آمار اولیه اصلاحات ارضی درج نمی باشد.
- ۲- در مورد آن تعداد از اسناد تنظیمی که رفع اشتباه آنها به استناد ماده ۳۸ آئین نامه اصلاحات ارضی از طریق شورای اصلاحات ارضی انجام می گیرد چنانچه رفع اشتباه موجب ایجاد حق جدیدی برای زارعان یا نفی حقی برای آنان باشد.

در این موارد (مورد ۱ و ۲) شورای اصلاحات ارضی صالح بررسی پرونده و تشخیص زارع و صدور رای برای اصلاح اسناد نمی باشد و در صورت شکایت و مراجعه افراد مدعی مدیرتهای امور اراضی می باید آنان را جهت اثبات حقوق ادعایی خود به محاکم قضائی راهنمایی فرمایند (۱)

ضمناً نظر به اینکه در اغلب صورتجلسات شورای اصلاحات ارضی استانها (که یک نسخه آنها به مدیریت حفظ کاربری و امور زمین سازمان امور اراضی فرستاده می شود) قسمت گردش پرونده یا رای شورای اصلاحات ارضی بسیار خلاصه و نارسا تهیه می گردد و از طرفی نظر به اینکه آراء صادره از شورای اصلاحات ارضی قطعی بوده و به عنوان مدارک مستند و معتبر تلقی می گردد، لذا در تهیه صورتجلسات شورا پس از قید مقدمه در قسمت گردشکار پرونده بایستی جریان کامل پرونده با ذکر مورد یا موارد اشتباه و مدارک مربوط به آن بطور مشروح ذکر شود تا با مطالعه آن ضرورتی به مراجعه به پرونده احساس نشود و در قسمت رای نیز:

اولاً؛ مستندات قانونی بطور روشن اشاره گردد.

ثانیاً؛ کلیه مدارکی که نشانگر نوع اشتباه و نوع اصلاح در رای صادره باشد بطور کامل قید شود .
 ثالثاً؛ نوع اصلاح با قید مشخصات در رای ذکر گردد . به عنوان مثال چنانچه شماره شناسنامه یک زارع در سند
 اصلاحات ارضی قید نگریده باشد رای صادره باید مشتمل بر موارد زیر باشد :
 به استناد مقررات ماده ۳۸ آئین نامه اجرائی قانون اصلاحات ارضی و لایحه اضافه نمودن یک تبصره به ماده موصوف
 (مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب) و همچنین گواهی اداره ثبت و احوال شهرستان اجازه داده می
 شود شماره شناسنامه زارع صاحب نسق آقای فرزند به شماره
 شناسنامه صادره از که در سند شماره دفتر خانه اسناد
 رسمی شماره شهرستان

قید نگردیده برابر مندرجات شناسنامه به شرح فوق اضافه گردد.

در مواردی که تعداد زارعین یا مالکین از یک نفر بیشتر باشد بطوریکه درج مشخصات تمامی آنان در متن رای میسر
 نباشد در چنین صورتی باید قبلاً مشخصات اشتباه و مشخصات صحیح افراد ذیربط یا میزان اراضی اشتباه و صحیح
 افراد مذکور در فرمی به نام فرم قبل و بعد از رای شورا قید و در متن رای شورا به فرم مذکور اشاره شود . بدیهی
 است اینگونه فرمها نیز باید به امضاء اعضای شورا برسد و بطور کلی متن رای شورا بسیار روشن و صریح صادر شود
 به نحوی که ابهامات و شبهه ای در آن نباشد.

۳-۴) مستندات مورد استناد شورای اصلاحات ارضی ؛

علاوه بر ماده ۳۸ آئین نامه اصلاحات ارضی مستندات مورد استناد شورای اصلاحات ارضی به شرح زیر می تواند ذکر
 نمود :

- ۱- تبصره ۵ ماده ۲ قانون انحلال بنگاه خالصجات
- ۲- ماده ۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر
- ۳- ماده ۲۹ آئین نامه اجرائی قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر

(۱) سازمان امور اراضی دستورالعمل شماره ۵۳/۰۲۸/۲۱۵۹ مورخ ۷۸/۲/۴ منظم به رای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

۳-۵) ملزومات گزارش شورای اصلاحات ارضی ؛

- برای تهیه گزارش شورای اصلاحات ارضی و طرح موضوع در شورا مدارک زیر ضروری می باشد :
- ۱- درخواست فرد متقاضی در خصوص اشتباهات حاصله
 - ۲- تصویر شناسنامه متقاضی
 - ۳- تصویر سند اصلاحات ارضی یا سایر مدارک زمین
 - ۴- تهیه یک گزارش از وضعیت زمین در منطقه که به تائید معتمدین محل و شورای روستاها و همچنین
 مامور اداره امور اراضی شهرستانها در یک تاریخ معین رسیده باشد .

۳-۶) مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص تعیین تکلیف باقیمانده قراء مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی

قبلاً گفتیم که بعد از پیروزی انقلاب اسلامی ایران طبق نظریه مورخ ۱۳۶۳/۴/۲۱ شورای نگهبان اجرای قوانین اصلاحات ارضی مغایر با شرع تشخیص داده شد و نظریه مذکور باعث گردیده بود که عملیات اجرائی قوانین اصلاحات ارضی به حال توقف درآید و از طرفی توقف عملیات اجرائی قوانین اصلاحات ارضی مشکلات عدیده ای را فراهم آورد. لذا پس از پیگیریهای مکرر، وزارت کشاورزی وقت نهایتاً مراتب را در جلسه مورخ ۱۳۷۰/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام مطرح و با تصویب ماده واحده ای اجرای مقررات قانون در امور باقیمانده اصلاحات ارضی مجدداً به مرحله عمل در آمد. مفاد ماده واحده فوق عیناً نقل می شود:

((... وزارت کشاورزی موظف است نسبت به اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی که به تصرف زارعین صاحب نسق در آمده و تاکنون اسناد رسمی مالکیت برای آنها صادر نشده است اقدام نموده تا طبق قانون اسناد مالکیت آنها صادر شود.

تبصره ۱- در این موارد وزارت جهاد کشاورزی موظف است به مالکان متقاضی در نزدیکترین محل ممکن زمین برای کشاورزی طبق مقررات جاری واگذار نماید.

تبصره ۲) چنانچه زارعان و مالکان این اراضی به طریقی غیر از آنچه که در قانون آمده است قبل از صدور سند ترازی نمایند، این ترازی معتبر خواهد بود.

۳-۶-۱) شرایط و مراحل اجرای مصوبه قانونی مورخ ۱۳۷۰/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص تعیین تکلیف باقیمانده قراء مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی :

شرایط اجراء

- ۱- زمین فقط به زارع صاحب نسق واگذار می شود.
- ۲- زمین یا نسق زارعان می باید در تصرف زارع یا وراث قانونی او باشد.
- ۳- اراضی مشمول در حال کشت و بهره برداری زراعی از طرف زارعین باشد و در سالهای اخیر بدون اخذ مجوز قانونی از سازمانهای ذیربط به مصارف غیر زراعی از قبیل واحدهای مسکونی و صنعتی و یا سایر طرحهای عمرانی و خدماتی و غیره تبدیل و از مدار تولید زراعی خارج نشده باشد.
- ۴- به استناد تبصره ذیل ماده ۲۰ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی نسق زراعتی زارعان از نظر مکانی تغییر ننموده باشد و هر شخص زارع همان زمین (اعم از زیر کشت و آیش) شناخته می شود که در تاریخ تصویب این قانون برای زراعت در اختیار داشته است.
- ۵- اراضی مازاد بر حد نصاب مالک، مشمول واگذاری می گردد.
- ۶- اراضی موات و بایر، مشمول واگذاری می باشد.
- ۷- کلیه اراضی حتی کمتر از شش دانگ که بر روی آنان زارع صاحب نسق کار می کند.
- ۸- اراضی مالکان خودکار مشمول تقسیم نمی باشد.
- ۹- باغات میوه و چای و عرصه و اعیان قلمستانهای مالک با حقا به معمول مشمول تقسیم نمی باشند.
- ۱۰- اراضی مکانیزم قبل از تاریخ ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ مشمول تقسیم نمی باشند.
- ۱۱- چنانچه اراضی فوق از حالت مکانیزه خارج شود مشمول تقسیم است.
- ۱۲- اراضی که حق ریشه آن از سوی مالک خریداری شده مشمول تقسیم نمی باشد.

۱۳- حق ریشه می باید سندی رسمی باشد.

۱۴- به استثناء اراضی مشمول تبصره ۲ مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام (مبنی بر وجود توافقنامه بین مالک و زارع) اراضی تقسیم شده به هیچ عنوان به مالک یا قائم مقام قانونی او بر نمی گردد .

مراحل اجرا؛

- ۱- شناسایی دهات و اراضی مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی.
- ۲- آمار برداری مجدد تعیین مالک و زارع نقشه برداری اراضی در صورت نیاز.
- ۳- اعلام به مالکان مشمول قانون ۲ بار به فاصله ۱۰ روز جهت انتقال ملک به دولت در اراضی مرحله اول اصلاحات ارضی.
- ۴- واگذاری اراضی مازاد یا خریداری شده مرحله اول به زارع صاحب نسق .
- ۵- تعیین و تکلیف ششدانگ باقیمانده برای مالک (اراضی حد نصاب) و همچنین تعیین و تکلیف اراضی مالکینی که کمتر از ششدانگ زمین داشتند به یکی از سه شق زیر،
الف (اجاره ۳۰ ساله به زارع . ب) فروش اراضی به تراضی به زارعین . ج) تقسیم زمین به نسبت بهره مالکانه بین مالک و زارع
۶- تعیین و تکلیف اراضی اجاره داده شده در مرحله دوم به یکی از دو شق زیر :
الف (فروش اراضی به زارع به تراضی . ب) تقسیم زمین به نسبت بهره مالکانه بین مالک و زارعین
۷- مادامی که زارع اقساط خود را پرداخت ننموده سند زمین در رهن بانک کشاورزی باقی می ماند .
۸- اراضی موات منطقه به استناد ماده ۱۷ تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر و ماده ۲۶ آئین نامه اجرائی آن از ادارات ثبت اسناد و املاک به نام دولت جمهوری اسلامی تقاضای ثبت می شود .
با توجه به اینکه اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی در تمام اراضی (اعم از موات ، خالصه ، بایر موقوفه ، دایر و ...) صورت گرفته و دولت در اکثر این اراضی حتی مسلوب المنفعه دارای حقوق مالکیت می باشد . لازم است شرایط و مراحل لازم جهت تعیین و تکلیف اراضی متعلق به دولت را به تفصیل بیان نمائیم :

۳-۶-۲) شرایط و مراحل لازم جهت اجرای ماده ((۵)) قانون ارجع به الحاق ۸ ماده به آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۶/۳/۲۲

ماده ۵ قانون راجع به الحاق ۸ ماده به آئین نامه اصلاحات ارضی عیناً نقل می شود :
((سازمان اصلاحات ارضی کل کشور مکلف است عرصه عیان اشخاص را در املاکی که طبق قوانین اصلاحات ارضی به دولت منتقل شده در صورتیکه فاقد زارع بوده و در مقررات موجود برای آنها تعیین و تکلیف نشده باشد به نرخ عادلانه روز ارزیابی و به صاحبان عیان طبق گواهی اداره ثبت محل بفروشد . وجوه حاصله از این محل به حساب اعتبارات خرید املاک در بانک کشاورزی ایران منظور و بوسیله سازمان اصلاحات ارضی به مصرف خرید املاک خواهد رسید .

- در انجام این معاملات مادام که بهای عرصه کلاً پرداخت نشده باشد عرصه و عیان در رهن بانک کشاورزی به نمایندگی از وزارت کشاورزی خواهد بود ((مجموعه قوانین و مقررات اصلاحات ارضی ص ۱۲۸)

شرایط لازم جهت اجرای ((ماده ۵)) قانون راجع به الحاق ۸ ماده به آئین نامه اصلاحات ارضی :

- ۱- موضوع ماده ۵ فوق در کلیه اراضی خریداری دولت در مرحله اول قانون اصلاحات ارضی اعم از ششدانگ و کمتر از آن وجود دارد.
- ۲- موضوع ماده ۵ فوق در اراضی خریداری دولت در مرحله اول که حتی تمام ششدانگ آن بعداً به زارعین واگذار شده وجود دارد .
- ۳- موضوع ماده ۵ فوق قبل از خرید دولت در مرحله اول که در اختیار مالکین بوده و بعد از خرید آن در املاک خریداری شده وجود دارد و اگر تا کنون در آن ملک اعیانی ایجاد شده باشد وجود دارد .
- ۴- موضوع ماده ۵ فوق در محوط و خانه های روستائی زارعین که به تبع نسق زارخانه واگذار شده وجود ندارد .
- ۵- موضوع ماده ۵ فوق فقط به غیر زارعین متصرف مشمول آن ملک اطلاق می گردد .
- ۶- موضوع ماده ۵ فوق به ساختمان و تاسیسات و باغات شامل می گردد و نسبت به زراعت از قبیل صیفی کاری ، گندم کاری ، شالیکاری مشمول نمی گردد .
- تبصره : در مورد تصرف اراضی زراعی ، امر واگذاری قطعی اراضی به متصرف بر اساس قیمت صد در صدروز ملک می باشد .
- ۷- در واگذاری عرصه تاسیسات و ساختمانها ، عرصه و اعیان به اضافه عرصه محوطه متناسب با اعیان مزبور ملاک می باشد .
- ۸- متصرفین عرصه موضوع ماده ۵ در صورت عدم تمایل به خرید آن باید حق الارض معادل قیمت زمین تصرفی مورد ارزیابی را سالانه بپردازند و در صورت عدم قبول شقوق فروش و پرداخت حق الارض برابر مقررات جهت استیفای حقوق دولت از طریق محاکم ذیربط اقدام می شود .
- ۹- قیمت عرصه موضوع ماده ۵ بر اساس قیمت عادله روز حسب تصمیم کمیسیون مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی منطقه و رئیس اداره امور اراضی شهرستان محاسبه و از متصرفین دریافت خواهد شد.

مراحل اجرای ماده ۵ قانون راجع به الحاق ۸ ماده به آئین نامه اصلاحات ارضی :

- ۱- شناسائی این قبیل اعیانیها در اراضی و املاک مورد خریداری در مرحله اول
- ۲- شناسائی متصرفین زارع و غیر زارع
- ۳- تعیین میزان عرصه مشمول ماده ۵ غیر زارع
- ۴- تعیین قیمت عرصه توسط کمیسیون ارزیابی
- ۵- ارسال فرم فروش به دفترخانه جهت تنظیم سند انتقال
- ۶- دریافت وجه عرصه به اقساط و واریز آن به حسابهای مربوطه نزد خزانه داری کل (وصول قیمت عرصه نقداً و یا اقساط کوتاه مدت مانعی ندارد)
- ۷- ارسال تصویر قبوض اقساطی به سازمان امور اراضی جهت برنامه ریزی وصول درآمد آتی(۱)

۳-۶-۳) شرایط مراحل لازم در تعیین و تکلیف متصرفین اراضی خالصه و صاحبان اعیانی در املاک خالصه

موضوع ((قانون تعیین و تکلیف اراضی مزروعی و اعیان مستحدث)) از طرف اشخاص در دهات مزارع خالصه مصوب سال ۱۳۵۴ .
شرایط لازم :

- ۱- ملک مورد نظر جهت اجرای قانون فوق باید ریشه خالصه داشته باشد و در مالکیت دولت قرار گرفته باشد.
- ۲- متصرفین اراضی خالصه چنانچه زارع صاحب نسق آن ملک باشند طبق قوانین ومقررات اصلاحات ارضی با آنان رفتار می شود و فقط متصرفین غیر زارع صاحب نسق مشمول قانون فوق می باشند .
- ۳- میزان عرصه مورد نظر مشمول در این قانون تا ۱۰ برابر مساحت اعیان محاسبه و ملاک عمل قرار می گیرد .

سازمان امور ارضی بخشنامه شماره ۲۴۲۱۸/۰۲۷/۵۳ مورخ ۱۳۷۳/۸/۱۷

- ۴- اراضی مزروعی جهت فروش فقط شامل زمینهای آبی بوده که تا تاریخ ۱۳۴۶/۴/۲۰ با میزان آب تعرفه شده و شرایط مقرر احداث شده باشد در امر فروش رعایت حد نصاب مقرر الزامی است .
- ۵- ارزیابی قیمت عرصه و عیان و اراضی مزروعی طبق نظر کمیسیون مقرر در ماده ۳ قانون مذکور بوده و ملاک عمل قرار می گیرد .
- ۶- متصرفین اراضی خالصه و صاحبان اعیانی موظفند بهره مالکانه اراضی و حق الارض آن را تا تاریخ تنظیم سند
- ۷- انتقال برابر مقررات مربوطه به دولت بپردازند .
- تبصره : (تعیین حق الارض و بهره مالکانه با توافق مال و متصرف م یبشاد در صورت عدم تراضی طبق نظر کراشناس خبره محل تعیین میگردد)
- ۸- متصرفین اراضی خالصه مشمول این قانون باید از تاریخ ابلاغ قیمت ، ظرف مدت ۶ ماه مراجعه و سند انتقال را در قبال پرداخت وجه امضاء نماید .در غیر این صورت حقوق متصرفین اراضی و اعیان آنها خریدار ی و بعداً عرصه واعیان یکجا به غیر واگذار خواهد شد .
- . مراحل اجرائی قانون تعیین و تکلیف اراضی و املاک خالصه
- ۱- احراز مالکیت دولت در اراضی خالصه .
- ۲- شناسائی متصرفین و جدا سازی زارع از غیر زارع و تعیین اشخاص مشمول .
- ۳- تعیین میزان تصرف اعم از عرصه تا ۱۰ برابر مساحت اعیان به اضافه اراضی زراعی مورد تصرف مشمول.
- ۴- ارزیابی عرصه طبق مقررات ماده ۳ قانون فوق .
- ۵- ابلاغ مراتب ارزیابی به متصرف .
- ۶- دریافت وجه به صورت نقد و یا اقساط کوتاه مدت و واریز آن به حساب مربوطه وزارت کشاورزی نزد خزانه داری کل .
- ۷- اعلام مراتب تنظیم سند انتقال به متصرف جهت مراجعه به دفترخانه اسناد رسمی عامل .
- ۸- ارسال تصویر قبوض عواید و قبوض اقساطی به سازمان امور اراضی جهت وصول عواید سنواتی آتی .

(۱)

۳-۴-۶) مراحل شناسایی و تملک اراضی موات ماده ۱۷ قانون تقسیم وفروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر مصوب ۱۳۴۷ و ماده ۲۶ آئین نامه اجرائی آن

- ۱- بررسی پرونده ها و سوابق مرحله سوم اصلاحات ارضی و تعیین پلاکهای ارضی موات
- ۲- شناسائی اراضی موات در منطقه به کمک معتمدین محل .
- ۳- نقشه برداری وتعیین مساحت وموقعیت اراضی .
- ۴- تنظیم اظهار نامه ثبتی و درخواست ثبت ملک به نام دولت .

۵- صدور آگهی نوبتی.

۶- صدور آگهی تهدید حدود ملک .

۷- درخواست سند مالکیت .

۸- ارسال سند مالکیت به سازمان امور اراضی .

۹- ارسال اسناد اخذ شده به اداره کل امور املاک وزارت دارائی توسط سازمان امور اراضی.

۱- سازمان امور اراضی بخشنامه صادره به شماره ۲۴۲۱۸/۰۲۷/۵۳ مورخ ۱۳۷۳/۸/۱۷ در خصوص تعیین وتکلیف اراضی و املاک خالصه

۳-۶-۵) مراحل شناسائی و دریافت سند مالکیت افزای ارضی بایر مرحله اول اصلاحات اراضی به نام دولت از طریق ادارات ثبت اسناد مناطق

الف) در مورد اراضی بایر که در اسناد زارعین مستثنی شده است .

۱- بررسی پرونده ها و سوابق مرحله اول اصلاحات ارضی و تعیین پلاکهای مشمول .

۲- شناسائی حدود اربعه کل اراضی پلاک خریداری شده مرحله اول به کمک معتمدین محل و نقشه های ثبتی

۳- نقشه برداری از کل مساحت ملک (پلاک) .

۴- نقشه برداری از ارضی متصرفی فعلی زارعین .

۵- کسر مساحت نسق زراعتی زارعین از مساحت کل ملک.

۶- درخواست صدور سند افزای برای اراضی بایر .

۷- صدور سند مالکیت افزای برای اراضی بایر.

۸- ارسال اسناد مالکیت اراضی بایر به سازمان امور اراضی (مدیریت طرح و برنامه)

۹- ارسال اسناد اخذ شده به اداره کل امور املاک وزارت دارائی توسط سازمان امور اراضی.

ب) در مورد اراضی بایر که در اسناد زارعان استثناء نشده است :

- ارسال گزارش فرم ۱۱۴ شورا به شورای اصلاحات ارضی جهت اصلاح در اسناد زارعین در موقع اصلاح اسناد ، جمله : ((به استثنای اراضی بایر دولتی یا سایر اراضی (اعم از موات و کویر) ...)) در سند زارع ذکر می گردد و بر اساس مراحل الف اقدام میگردد.

نکته مهم :

با توجه به اینکه در بیشتر موارد در فرمهای آمار اصلاحات ارضی و فرمهای معرفی به دفترخانه سهام زارعین بر اساس واحد های محلی مثل حبه ، شعیر و ... ذکر گردیده و بر همین اساس دفتر خانه های عامل سند زارع را تنظیم و مبادله نموده اند . در موقع نقشه برداری کل پلاک و اراضی تحت تصرف زارع محاسبات زیر باید انجام گیرد :

فرض کنیم : اگر ۷۲ حبه یک پلاک (ششدانگ) خریداری شده مرحله اول اصلاحات ارضی در موقع نقشه برداری ۳۶ هکتار بر میزان مالکیت یک زارع بر اساس سند صادره ۴ حبه و اراضی تحت تصرف وی شش هکتار باشد میزان اراضی مازاد زراعی وی به شرح است :

هکتار ۳۶ حبه ۷۲ (پلاک ششدانگ)

هکتار ۲ = ۱۴۴ = ۴ * ۳۶ = ۴ * حبه (میزان مالکیت یک زارع)

میزان اراضی نسق زارخانه ۲ هکتار می باشد و همین میزان از اراضی تحت تصرف زارع کسر می گردد و آنگاه میزان اراضی مازاد بر نسق زراعی به دست می آید
یعنی
۶-۲=۴

۳-۶-۶) مراحل تعیین و تکلیف اراضی مازاد بر نسق زارخانه مرحله اول اصلاحات ارضی:

- ۱- بررسی پرونده ها و سوابق مرحله اول اصلاحات ارضی جهت شناخت میزان اراضی خریداری شده مرحله اول و شناخت میزان نسق زراعی زارعان.
- ۲- نقشه برداری میزان اراضی خریداری شده در مرحله اول .
- ۳- تعیین اراضی تحت تصرف فعلی زارعان .
- ۴- محاسبه میزان اراضی نسق زراعی به هکتار بر اساس فرمول پیشین (نکته مهم)
- ۵- محاسبه میزان اراضی مازاد بر نسق بر اساس فرمول پیشین .
- ۶- واگذاری اراضی مازاد بر نسق بر اساس رای شورای اصلاحات ارضی
- ۷- ارسال صورتجلسه شورای اصلاحات ارضی بانضمام مشخصات زارعین به دفترخانه عامل .
- ۸- تنظیم سند بنام زارعین .
- ۹- امضاء اسناد زارعین و صدور قبوض اقساطی توسط نماینده وزارت جهاد کشاورزی .
- ۱۰- پیگیری واحد های امور اراضی برای وصول بهاء ملک از زارعان .

۳-۶-۷) قانون تقسیم عرصه و اعیان باغات مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی بین مالکان و زارعین مربوطه مصوبه ۱۳۵۱/۹/۱۹

چون برای اجرای مواد ۲۷ و ۲۸ آئین نامه اصلاحات ارضی فرجه زمانی مشخصی پیش بینی نشده است در تاریخ ۱۳۵۱/۹/۱۹ قانون مذکور مورد تصویب قرار گرفت تا بر اساس آن در صورتیکه زارعین باغدار و مالکان مربوطه تا پایان شهریور ۱۳۵۲ جهت تقسیم و افراز عرصه و اعیان باغات به نسبت حقوق خود یا خرید و فروش حقوق یکدیگر نمی توانستند به توافق برسند راساً به تنظیم سند رسمی اقدام نمایند و مراتب را با ارسال رونوشت سند تنظیمی به اداره کشاورزی محل اعلام نمایند . ادارات کشاورزی مناطق ارزش حقوقی مالکان مشمول در هر منطقه را بوسیله کارشناسان بانک کشاورزی تعیین می کرد. و در صورت زارعین باغدار را جهت تنظیم اسناد به دفترخانه های اسناد رسمی ارسال می کرد .

در صورتیکه مالکان و زارعان مزبور ظرف مدت دو ماه نسبت به امضاء اسناد دفاتر قبوض مربوطه به انتقال ملک اقدام نمی کردند نماینده وزارت تعاون و امور روستاها به قائم مقامی آنان دفاتر و اسناد قبوض مربوطه را امضاء می کرد . بهای باغات مالکان با اقساط مساوی ده ساله با بهره ۶ درصد از طرف زارعین پرداخت می گردید و چنانچه زارعین از پرداخت قبوض اقساطی خود استنکاف می کردند مالکان می توانستند پس از سررسید اقساط با مراجعه به بانک کشاورزی مبلغ رسمی قبوض اقساطی خود را با پرداخت کارمزد و ظهر نویس قبوق و تسلیم آن به بانک نقداً دریافت دارند .

اما از آنجا که بعد از پیروزی انقلاب اسلامی شورای نگهبان با نظریه مورخ ۱۳۶۳/۴/۲۱ اجرای قوانین اصلاحات ارضی را مغایر با شرع تشخیص داد ، اجرای قانون تقسیم و عرصه و اعیان باغات مشمول نیز عملاً با توقف مواجه گردید .

حتی پس از تصویب مصوب مورخ ۱۳۷۰/۳۰/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص تعیین و تکلیف باقیمانده قراء مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی به جهت اینکه در متن ماده واحده مصوبه مذکور

اشاره صریحی به اجرای مقررات قانون در باغات مشمول مواد ۲۷ و ۲۸ آئین نامه اصلاحات ارضی نشده بود ، اجرای مقررات قانون در باغات مورد بحث در مناطق مختلف کشور با ابهام روبرو گردید بطوریکه تا تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۳ هیچگونه اقدام عملی در خصوص تعیین و تکلیف حقوق غارسان و مالکین ، باغات صورت نگرفت ، با توجه به مراجعه مکرر غارسان و مالکان باغات به ادارات امور اراضی مناطق و انعکاس موضوع به سازمان امور ارضی ، سازمان مذکور گزارش شماره ۵۳/۰۲۸/۱۲۲۹۵۹ مورخ ۸۰/۸/۲۹ را تهیه که در جلسه مورخ ۸۰/۱۱/۳ شورای اصلاحات ارضی مطرح شد و به شرح ذیل منجر به صدور رای گردید.

رای شورا:

با توجه به تعریف مندرج در بند ۱ ماده ۱ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ که زراعت به شرح زیر تعریف گردیده : ((زراعت عبارت است از تولید محصول به وسیله عملیاتی زراعتی و باغداری)) و در آن صراحتاً باغداری به عنوان زراعت قید شده است و در تعریف زارع نیز در بند ۲ ماده ۱ همان قانون زارع به شرح زیر اعلام گردیده ((زارع ، کسی است که مالک زمین نیست و با دارا بودن یک یا چند عامل زراعتی شخصاً یا به کمک افراد خانواده خود در زمین متعلق به مالک مستقیماً زراعت می کند و مقداری از محصول را به صورت نقدی یا جنس به مالک میدهد)) لذا بر مبنای مفهوم دو بند فوق مشخص می گردد که باغات نیز جزو اراضی زراعتی زارعان بوده و از نظر اجرای مقررات قانون مربوطه عیناً باید نظیر سایر اراضی زراعتی زارعان مورد عمل قرار گیرد.

ضمن اینکه طبق مقررات قانون اصلاحات ارضی و مفاد ۲ قانون مذکور از لحاظ اجرای مقررات قانون ششدانک ملک (قریه یا مزرعه) مورد مالکیت مالکان که شامل اراضی زراعتی اعم از اراضی آبی ، دیمی، باغات و اراضی بایر ، مستحدثات و غیره می باشد مشمول قوانین اصلاحات ارضی تشخیص و مورد عمل قرار می گیرد و تصریح مذکور در ماده واحده مصوب مورخ ۱۳۷۰/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص تعیین و تکلیف باقیمانده قراء ، مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی نیز نسبت به اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی در ارتباط با همین اراضی می باشد . فلذا به نظر شوری با توجه به نکات فوق اجرای مقررات مواد ۲۷ و ۲۸ آئین نامه اصلاحات ارضی و قانون تقسیم عرصه و اعیان و باغات مشمول قوانین اصلاحات ارضی در مورد باغات غارسی زارعان و با رعایت کامل مقررات و دستورالعملهای ابلاغی در این زمینه از جمله احراز همزمان مشمولیت ارضی در زمان اجرای قانون ، استمرار تصرف زارعه زارع صاحب نسق و عدم تراضی با مالک یا مالکین مربوطه و آراء وحدت رویه شماره ۲۱۳ مورخ ۱۳۷۵/۱۰/۱۵ و ۱۴۵ مورخ ۱۳۷۷/۷/۱۱ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری منضم به دستورالعمل شماره ۵۳/۱۲۸/۲۱۵۹ مورخ ۱۳۸۱/۲/۴ سازمان امور اراضی بلا اشکال می باشد (۱)

۱- سازمان امور اراضی ، بخشنامه شماره ۵۳/۰۲۸/۱۲۶۵۲۲ مورخ ۸۱/۱/۱۱ به انضمام صورجلسه شماره ۸۰/۱۱/۳ شورای اصلاحات ارضی

۳-۶-۸) شرایط و مراحل اجرای مقررات مواد ۲۷ و ۲۸ آئین نامه اصلاحات ارضی و قانون تقسیم عرصه و اعیان باغات مشمول قوانین اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۱/۹/۱۹:

مواد ۲۷ و ۲۸ آئین نامه اصلاحات ارضی عیناً ذکر می شود:

ماده ۲۷:

در مورد باغات و بیشه ها (اعم از باغ ، قلمستانها ، نخلستانها ، باغات مرکبات ، چای ، حنا و امثال آنها) و همچنین باغات غارسی که در محدوده دهات واقع شده و زارع با مالک در اعیانی شرکت دارد مالک یا مالکین می توانند رضایت زارعین اعیانی و حقوق آنها را خریداری نموده یا به زارعین بفروشند و یا سهام خود را با حقا به موقوفه موقوفه نمایند.

ماده ۲۸:

عرصه باغات و بیشه ای واقع در محدوده دهات که اعیانی آن کلاً متعلق به زارعین است و همچنین عرصه سایر اعیانهای آن به استثناء خانه های مسکونی به تراضی مالکین و زارعین ارزیابی و با استفاده از حقا به طبق معمول محل به زارعین فروخته خواهد شد . در صورت عدم تراضی مالک و زارع رای سازمان اصلاحات ارضی قاطع است .

تبصره - افرادی که خارج از ده محل وقوع باغ سکونت دارند و حقوق زارعین را خریداری کرده اند نمی توانند از مقررات مواد ۲۷ و ۲۸ این آئین نامه استفاده نمایند .

شرایط مقررات مواد ۲۷ و ۲۸ آئین نامه اصلاحات ارضی:

۱- باغات زارعین (اعم از شش دانگ و کمتر از آن) در محدوده املاک مشمول مرحله دوم قانون اصلاحات ارضی باشد .

۲- باغ قبل از تصویب آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۳/۵/۳ رأساً توسط زارعان یا با شرکت مالک غرس شده باشد.

۳- در زمان اجرای مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام باغ در تصرف زارعین یا وراثت قانونی آنها و مورد بهره برداری باشد .

۴- هیچگونه توافقنامه ای بین مالک و زارع باغ (غارس) که مصداقی از تبصره ۲ ماده واحده مصوب ۱۳۷۰/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام باشد در پرونده اصلاحات ارضی یا دفتر خانه ای عامل موجود نباشد .

۵- سند مالکیت اعیان باغات طبق اعلامیه ثبتی به نام اشخاص (زارعین) صادر شده باشد بطوری که مالک اعیان (زارع) غارس اشجار باشد.

۶- زارع باغ در ایجاد اعیانی با مالک شرکت داشته باشد .

۷- زارع رأساً عامل ایجاد اعیانی در باغ باشد.

۸- در مورد درختان پرکنده مانند گردو ، نخلیات و زیتون و نظایر آن تعداد آنها در هر هکتار از پنجاه اصله کمتر نباشد .

۹- اراضی در سالهای اخیر بدون اخذ مجوز قانونی از سازمانهای ذیربط به مصارف غیر زراعی و باغداری از قبیل واحدهای مسکونی و صنعتی و یا سایر طرحهای عمرانی و خدماتی و غیره تبدیل واز مدار تولید زراعی و باغداری خارج نشده باشد.

مراحل اجرای مقررات مواد ۲۷ و ۲۸ آئین نامه اصلاحات ارضی و قانون تقسیم عرصه و اعیان باغات مشمول قوانین اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۱/۹/۱۹

- ۱- بررسی پرونده ها و سوابق اجرائی اصلاحات ارضی اعم از اظهار نامه های مالکین و فرمهای مربوط به مشخصات باغداران ملک و زارعین (غارس)
- ۲- استعلام وضعیت ثبتی ملک مورد عمل
- ۳- مراجعه مامورین اجرائی به املاک مورد عمل و تهیه مشخصات و تصرفات فعلی باغات
- ۴- ارسال مشخصات غارسین با تعیین میزان مساحت باغات تصرفی زارعین و شعب بانک کشاورزی مناطق .
- ۵- ارزیابی عرصه باغات غارسی در مورد باغات مشمول ماده ۲۸ و ارزیابی عرصه و اعیان باغات مشمول ماده ۲۷ آئین نامه اصلاحات ارضی طبق دستورالعمل ابلاغی بانک کشاورزی.
- ۶- ارسال صورتجلسات ارزیابی باغات از طرف بانک کشاورزی به واحدهای امور اراضی .
- ۷- ارسال فرمهای مشخصات زارعین به همراه صورتجلسات ارزیابی کارشناسان بانک به دفتر اسناد رسمی جهت تنظیم اسناد انتقال باغات به غارسین.
- ۸- ابلاغ به مالکین و غارسین جهت مراجعه به دفتر خانه اسناد رسمی و امضاء اسناد انتقال باغات و قبوض اقساطی.
- ۹- تنظیم اسناد انتقال باغات و قبوض اقساطی بهای باغات توسط دفتر خانه اسناد رسمی و اطلاع به واحد های امور اراضی .
- ۱۰- در صورت استنکاف هر یک از طرفین ، نماینده وزارت جهاد کشاورزی به قائم مقامی مستنکفین اسناد تنظیمی و قبوض اقساطی را امضاء خواهد نمود و قبوض اقساطی را به صندوق ثبت جهت پرداخت حقوق مالکانه تودیع خواهد نمود .

۳-۶-۹) چگونگی تعیین و تکلیف املاک مسلوب المنفعه و اراضی بایر قانون اصلاحات ارضی :

ماده ۴۰ آئین نامه اصلاحات ارضی در مورد املاک مسلوب المنفعه و اراضی بایر عیناً نقل می شود :

املاک مسلوب المنفعه و بایر در اختیار مالکان آن گذارده می شود که حداکثر ظرف ۵ سال برای آبادانی آن شخصاً یا به هر نحو که مقتضی بدانند اقدام نمایند . چنانچه ظرف مدت فوق مالک یا مالکان به تعهدات خود عمل نکنند ملک از ید آنها خارج و بلاعوض در اختیار دولت قرار گرفته و مشمول مقررات عمران ارضی بایر خواهد بود . آخرین مهلت برای عمران اینگونه املاک بر اساس ((قانون تمدید مهلت و مواعد مختلف مقرر در قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر درموارد خاص)) تا پایان شهریور ماه ۱۳۵۴ تمدید شده بود . ولی بر طبق رای شماره ۱۸۵ مورخ ۱۳۷۷/۹/۷ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری تعیین و تکلیف

اراضی بایر و املاک مسلوب المنفعه بر اساس ماده ۴۰ آئین نامه اصلاحات ارضی کان لم یکن اعلام گردیده و به شرح زیر تعیین و تکلیف می شود :

۱- درمورد املاک مسلوب المنفعه نظر به اینکه اینگونه املاک قبلاً دایر بوده و به عللی بعداً به حالت مخروبه و مسلوب المنفعه در آمده است ، لذا املاک مذکور طبق تعاریف بعد از پیروزی انقلاب بعنوان اراضی بایر تلقی گردیده و در باره این قبیل املاک باید با رعایت کامل مقررات مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامی در خصوص حل مشکل ارضی بایر و آئین نامه اجرائی آن اقدام لازم به عمل آید.

۲- در مورد اراضی بایر مورد مالکیت اشخاص با توجه به این مهم که این نوع اراضی برابر تعریف مندرج در قانون اصلاحات ارضی به عنوان اراضی فاقد سابقه عملیات زراعی قلمداد گردیده که عیناً همین تعریف در قوانین موضوعه بعد از پیروزی انقلاب اسلامی در مورد اراضی موات ذکر شده است . لذا در مورد اراضی مذکور باید در هر مورد عیناً بر اساس مقررات و ضوابط مقرر در قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و آئین نامه اجرائی مربوطه اقدام لازم به عمل آید .

بدیهی است چنانچه اراضی مزبور تا تاریخ تصویب قانون فوق (تا تاریخ ۱۳۶۵/۹/۳۰) توسط مالکان مربوطه عمران گردیده باشد از شمول قانون مذکور خارج بوده و کماکان در مالکیت مالکان آن باقی خواهد ماند ولی هر گونه اقدامی که از طرف مالکان اراضی بعد از تاریخ تصویب قانون مزبور (قانون تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد) بدون کسب مجوز از مراجع ذیصلاح در مورد تغییر وضعیت اراضی انجام گرفته و یا به صورت رسمی و غیر رسمی اقدام به هر نوع تصرف و معامله و نقل و انتقال آن (بیع ، رهن ، اجاره و غیره) نموده باشند به عنوان تصرف و دخالت در اموال عمومی محسوب می شود و باید برابر ماده ۵ آئین نامه اجرائی قانون فوق الذکر درباره آنها رفتار گردد. (۱)

۱- سازمان امور اراضی ۵۳/۰۲۸/۱۰۱۹۵۹ مورخ ۱۳۷۸/۹/۸ ارسالی به مدیریت های امور اراضی سراسر کشور

۳-۶-۱۰) مراحل اجرای ((قانون ارضی بایر مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامی مصوب مورخ ۱۳۶۷/۵/۲۵))

بر اساس مفاد قانونی اراضی بایر مجمع تشخیص مصلحت نظام و آئین نامه اجرائی آن اراضی بایر به دو دسته قابل تقسیم است :

۱- اراضی بایر غیر اعراضی .

۲- اراضی بایر اعراضی.

مراحل اجرای قانون در ارضی بایر غیر اعراضی

۱- شناسائی اراضی بایر توسط واحدهای شهرستان و انعکاس آن به مدیریت .

۲- ارجاع امر توسط مدیر به کمیسیون تشخیص اراضی بایر.

۳- صدور رای تشخیص اراضی بایر اعم از اعراضی و یا غیر اعراضی .

- ۴- اگر تشخیص بر عدم اعراض (غیر اعراض بودن) باشد رای مقتضی توسط کمیسیون تشخیص صادر خواهد شد .
- ۵- رای کمیسیون تشخیص توسط مدیریت امور اراضی جهت اخطار به مالک یا مالکین برای اقدام به کشت ، فروش، اجاره مزارعه در ظرف مدت یکسال و بر طبق ضوابط کشاورزی به شرح زیر ابلاغ خواهد شد .
- الف (ابلاغ کتبی به مالکان اراضی (فرم شماره ۷)
- ب) درج آگهی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار در دو نوبت (فرم شماره ۸)
- ج) الصاق اطلاعیه در محل وقوع ملک (فرم شماره ۹)
- ۶- نظارت سازمان جهاد کشاورزی بر هر یک از شقوق ، اجاره ، مزارع و کشت و رعایت اصول و ضوابط فنی و عرفی در کشت .
- ۷- چنانچه مالکین در ظرف مهلت تعیین شده اقدام به کشت زمین ننمایند و مدعی داشتن عذر وجه برای عدم کشت باشند با ارائه مدارک و مستندات و در صورت تشخیص و قبول دلایل توسط سازمان جهاد کشاورزی (موجه بودن عذر) یکسال دیگر مهلت مزبور تمدید می شود .
- ۸- در صورت عدم احراز عذر موجه (ظرف یکسال تعیین شده) مدیریت امور اراضی به منظور فروش اراضی مراتب جهت تعیین بهای عادلانه به کمیسیون ارزیابی ارسال می دارد .
- ۹- مدیریت امور اراضی پس از تعیین بهای عادلانه با رعایت اولویتهای ماده ۶ آئین نامه اجرائی نسبت به فروش اقدام می نماید .
- ۱۰- مدیریت امور اراضی وجوه حاصله را به نمایندگی از طرف دولت در صندوق ثبت سازمان ثبت اسناد تودیع می نماید .
- ۱۱- مدیریت امور اراضی پس از پرداخت دیون شرعی و قانونی مورد ادعای سازمانها ، نهاد ها ، و دستگا ههای دولتی و هزینه های دفتر اسناد رسمی مابقی را طی فیش به انضمام صورتحسابهای مربوطه به مالک پرداخت خواهد نمود .
- ۱۲- مدیریت امور اراضی مکلف است پس از فروش بر رعایت اصول و ضوابط فنی و عرفی در کشت نظارت داشته باشد.

مراحل اجرای قانون اراضی بایر در اراضی بایر اعراضی ؛

- ۱- شناسائی اراضی بایر توسط واحدهای شهرستان و انعکاس آن به مدیریت امور اراضی .
- ۲- ارجاع امر توسط مدیر امور اراضی به کمیسیون تشخیص اراضی بایر .
- ۳- صدور رای تشخیص اراضی بایر (اعم از اعراضی یا غیر اعراضی) .
- ۴- اگر تشخیص اعراض باشد مدارک مطابق فرم شماره ۳ جهت اعراض به دادگاه صالحه (حقوقی) ارسال خواهد شد .
- ۵- صدور رای دادگاه مبنی بر احراز اعراض .
- ۶- ابلاغ کتبی به مالکان اراضی (فرم شماره ۴)
- ۷- درج آگهی در یک روزنامه کثیر انتشار مرکز و ملی و در دونوبت (فرم شماره ۵ در صورت عدم دسترسی به مالکان)
- ۸- الصاق اعلامیه در محل وقوع ملک (فرم شماره ۶)
- ۹- در صورت خوداری صدور اسناد توسط مالکان پس از انقضای مهلت مندرج در آگهی دوم رئیس سازمان جهاد کشاورزی به قائم مقامی مالک یا مالکان مستنکف اسناد انتقال مالکیت بلاعوض اراضی را به نامه دولت امضاء خواهد نمود.
- ۱۰- پس از انتقال سند به نام دولت اراضی جهت ارزیابی به کمیسیون ارزیابی معرفی می شود .

- ۱۱- تعیین بهاء عادلانه توسط کمیسیون ارزیابی .
- ۱۲- فروش اراضی بر اساس اولویتهای مذکور در ماده ۶ آئین نامه اجرائی قانون فوق.
- ۱۳- اخذ وجوه حاصله از فروش از خریدار و واریز وجه به حساب مربوطه نزد خزانه .
- ۱۴- نظارت مدیریت امور اراضی بر رعایت اصول و ضوابط فنی و عرفی در کشت اراضی پس از فروش .

(۱۱-۶-۳)

چگونگی تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آنها از طریق مصوبه ۱۳۶۵/۹/۳۰ مجلس شورای اسلامی و آئین نامه اجرائی مربوطه

مفاد قانون :

کلیه اسناد و مدارک مربوط به غیر دولت اعم از رسمی و غیر رسمی مربوط به اراضی موات (یا سند مربوط به قسمتی از ارضی که موات باشد) واقع در خارج از محدوده استحقاقی شهرها به استثنای اراضی توسط مراجع ذیصلاح دولت جمهوری اسلامی ایران واگذار شده باطل و این قبیل اراضی در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران قرار می گیرند تا در جهت تولید محصولات کشاورزی و صنعتی ایجاد اشتغال و مصارف عام المنفعه و بر طرف ساختن نیاز دستگاه های دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و شهرداری ها و ایجاد مسکن و واگذاری زمین برای کسانی که مسکن ندارند حسب مورد بر اساس مقررات مربوطه اقدام نماید . ادارات ثبت اسناد مکلفند حسب اعلام هیاتهای واگذاری زمین نسبت به ابطال سند آنها و صدور سند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام نمایند.

تبصره ۱- تشخیص موات بودن اراضی خارج از محدوده شهرها به عهده وزارت کشاورزی است که از طریق هیات هفت نفره اقدام می نماید و در صورتیکه متصرف فعلی منکر موات بودن زمین باشد از طریق دادگاه صالحه اقدام بعمل می آید و چنانچه دادگاه رای به موات بودن زمین بدهد سند ابطال و از متصرف خلع ید خواهد شد .

تبصره ۲- اسناد مالکیت زمینهای مواتی که به موجب این قانون باطل می شود آزاد تلقی می شود و مطالبات ناشی از فروش اینگونه اراضی منتفی و مطالبات دیگر طلبکاران از سایر اموال بدهکار قابل استیفاء است (۱)

۱۲-۶-۳) مراحل شناسائی و تملک اراضی موات

- ۱- اعزام گروه یا گروههایی توسط مدیریتهای امور اراضی یا مدیریتهای جهاد کشاورزی به مناطق جهت بازدید از اراضی و تنظیم فرمهای مربوطه.
- ۲- کسب اطلاعات و استعلام از ادارات ذیربط در مورد ملک ادعای موات .
- ۳- ارسال فرمهای شناسائی به مدیریت استان .
- ۴- بررسی مدارک و فرم شناسائی ارسال شده به مدیریت استان.
- ۵- ارسال فرم شناسائی مخصوص سازمان به مدیریت طرح و برنامه .
- ۶- تعیین وقت و دعوت از اعضای شورای هیات جهت بازدید از ارضی شناسائی شده .
- ۷- انجام بازدید توسط شورای هیات و صدور نظریه(مثبت یا منفی)
- ۸- در صورت صدور نظریه مثبت ارسال رای موات به اداره ثبت اسناد مربوطه.
- ۹- در صورت عدم سابقه ثبتی زمین ، درخواست اظهار نامه یا تثبیت حدود به نام دولت و پیگیری سند (بدون تشریفات)
- ۱۰- در صورت عدم سابقه ثبتی و مالک و یا وصول اعتراض مطابق تبصره ۱ و بندهای ((ب و ج)) تبصره ۲ ماده ۳ آئین نامه اجرائی مربوطه عمل می شود .

۱۱- در صورت قطعی شدن رای موات از اداره ثبت اسناد درخواست سند مالکیت به نام دولت می گردد.

۱۲- سند صادره به نام دولت به سازمان امور اراضی ارسال می گردد.

۱۳- سازمان امور اراضی اسناد را به اداره کل اموال دولتی وزارت امور اقتصاد و دارئی ارسال می نماید.

(۱) مجموعه قوانین و مقررات و آئین نامه ها و دستورالعملهای اجرایی مربوط به اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها بعد از پیروزی انقلاب اسلامی ستاد مرکزی هیاتهای هفت نفره واگذاری و احیاء اراضی ۱۳۶۹ ص ۷۸-۷۹
