

جمهوري اسلامي ايران  
وزارت جهاد کشاورزي  
سازمان امور اراضي

## جزوه آموزشی:

# مجموعه قوانین و مقررات اصلاحات ارضي

تهیه و تنظیم:  
حسین اصلاحي  
حمید قزاقی  
محمد محمدنیا احمدی

مدیریت امور ارضي استان اصفهان  
مدیریت امور ارضي استان خراسان  
سازمان امور ارضي

مدیریت حفظ کاربري و امور زمین  
شهریور ۱۳۸۱

# بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

فهرست مطالب:  
صفحه

فصل اول :	
۳-۸	۱- کلیات (مفاهیم کلیدی)
۳	۱-۱- تعریف اصلاحات ارضی
۳	۲-۱- تعریف انواع ارضی
۳-۴	۱-۲-۱- ارضی موات
۴	۲-۲-۱- ارضی بایر قانون اصلاحات ارضی
۴	۳-۲-۱- جنگل و بیشه طبیعی
۴	۴-۲-۱- مرتع
۴	۵-۲-۱- ارضی جنگلی
۴	۶-۲-۱- ارضی دایر
۵	۷-۲-۱- ارضی آیش
۵	۸-۲-۱- ارضی و املاک خالصه
۵	۹-۲-۱- املاک سلطنتی
۵	۱۰-۲-۱- ارضی یا املاک موقوفه
۵	۱۱-۲-۱- ارضی مستحدثه
۶	۱۲-۲-۱- ارضی ساحلی
۶	۱۳-۲-۱- ارضی عمده مالکی یا ارضی مالکین بزرگ
۶	۱۴-۲-۱- ارضی یا املاک قبیله ای
۶-۷	۱۵-۲-۱- املاک مسلوب المنفعه
۷	۱۶-۲-۱- ارضی بایر مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامی
۷	۱۷-۲-۱- ارضی مصادره ای
۷	۱۸-۲-۱- ارضی بند"ج"
۷-۸	۱۹-۲-۱- ارضی کشت موقت
۸	۲۰-۲-۱- ارضی 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- مروري بر مطالعات پيشين و اقدامات انجام شده
۹-۱۱	۱-۲- نظام بهره برداري غالب قبل از اصلاحات ارضي در ايران
-۱۲	۲-۲- املاك خالصه
۱۱	
-۱۳	۳-۲- تقسيم و فروش املاك خالصه
۱۲	
-۱۴	۴-۲- اجرائي اصلاحات ارضي در ايران
۱۳	
-۱۷	۵-۲- هدفهاي اقتصادي، سياسي و اجتماعي اصلاحات ارضي
۱۴	
۱۷	۶-۲- نحوه اجرائي مراحل سه گانه اصلاحات ارضي
-۳۶	۷-۲- مرحله اول اصلاحات ارضي
۱۸	
-۵۸	۸-۲- مرحله دوم اصلاحات ارضي
۳۷	
-۶۶	۹-۲- مرحله سوم اصلاحات ارضي
۵۸	
۶۷	۲-۹-۱- قانون اجازه تبديل به احسن و واگذاري دهات و مزارع موقوفه عام به زارعين صاحب نسق مصوب ۱۳۵۰
۶۸	فصل سوم :
۶۸	۳- شوراي اصلاحات ارضي و امور باقيمانده اصلاحات ارضي
۶۹	۱-۳- شوراي اصلاحات ارضي
۶۹	۲-۳- لايحه اضافه نمودن يك تبصره به ماده ۳۸ آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب ۵۸/۹/۱۷
۶۹	شوراي انقلاب
-۷۳	۳-۳- قانون ترتيب رسيدگي و ختم پرونده هاي مشمول قوانين اصلاحات ارضي
۷۰	
۷۳	۴-۳- مستندات مورد استناد شوراي اصلاحات ارضي
۷۳	۵-۳- ملزومات گزارش شوراي اصلاحات ارضي
-۷۴	۳-۶- مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۳/۲ مجمع تشخيص مصلحت نظام درخصوص تعيين تکليف باقيمانده قراء، مزارع و املاك مشمول قانون اصلاحات ارضي
۷۳	
-۷۵	۳-۶-۱- شرايط و مراحل اجرائي مصوبه قانوني مورخ ۱۳۷۰/۳/۲ مجمع تشخيص مصلحت نظام درخصوص تعيين تکليف باقيمانده قراء، مزارع و املاك مشمول قانون اصلاحات ارضي
۷۴	
-۷۷	۳-۶-۲- شرايط و مراحل لازم جهت اجرائي ماده ۵ قانون راجع به الحاق ۸ ماده به آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب ۱۳۴۶/۳/۲۲
۷۵	
-۷۸	۳-۶-۳- شرايط و مراحل لازم در تعيين تکليف متصرفين اراضي خالصه و صاحبان اعياني احداثي در املاك خالصه مصوب ۱۳۵۴
۷۷	
-۷۹	۳-۶-۴- مراحل شناسايي و تملك اراضي موات ماده ۱۷ قانون تقسيم و فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۲۳ و ماده ۲۶ آئين نامه اجرائي آن
۷۸	
-۸۰	۳-۶-۵- مراحل شناسايي و دريافت سند مالکيت افرازي اراضي باير مرحله اول اصلاحات ارضي به نام دولت
۷۹	
۸۰	۳-۶-۶- مراحل تعيين تکليف اراضي مازاد بر نسق زارعان مرحله اول اصلاحات ارضي
۸۱	۳-۶-۷- قانون تقسيم عرصه و اعيان باغات مشمول قوانين و مقررات اصلاحات ارضي بين مالکان و زارعين مربوطه ۱۳۵۱/۱۹/۱۹
-۸۴	۳-۶-۸- شرايط و مراحل اجرائي مقررات مواد ۲۷ و ۲۸ آئين نامه اصلاحات ارضي و قانون

۸۳	تقسیم عرصه و اعیان باغات مشمول قوانین اصلاحات ارضی ۱۳۵۱/۱۹/۱۹
۸۶- ۸۵	۳-۶-۹- چگونگی تعیین تکلیف املاک مسلوب المنفعه و اراضی بایر قانون اصلاحات ارضی
۸۸- ۸۶	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 اقصی نقاط این کشور پنهاور 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 خیره و با نفوذی بود که نظرات سازنده اش در امور زمین و زراعت نزد مقامات عالییه وزارت جهاد کشاورزی مقبول و سریع به منصفه عمل تبدیل می شد. خدایش محفوظ بدارد و در همه امور و شئون اجتماعی موفق و سربلند گرداند. انشاء...

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 عالی 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 پسین 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 آن بوده اند بی نهایت تشکر کنیم.

## هیئت تحریریه

بسم الله الرحمن الرحيم

### 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 زارعه خود موفق به دریافت سند انتقال نگردیده اند، لذا به منظور تعیین تکلیف اینگونه اراضی لزوم آموزش بیشتر مسنولان 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

## فصل اول

### 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 ارضی 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.

#### ۱-۲ تعریف انواع ارضی:

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 ارضی 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 ارضی بپردازیم. در واقع اصلاح ارضی و ایجاد نظامهای بهره برداری مطلوب نیاز مبرم به تعریف و تفکیک ارضی دارد. بطور کلی مطابق اسناد و مدارک موجود ارضی را به انواع زیر می توان تقسیم نمود:

#### ۱-۲-۱) ارضی موات:

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

۱- تعریف ارضی موات بر اساس قانون اصلاحات ارضی به شرح زیر:

ارضی موات زمین های بایری است که ملک اشخاص نمی باشد.

۲- تعریف ارضی موات بر اساس قوانین و مقررات واگذاری و احیاء ارضی بعد از پیروزی انقلاب اسلامی به شرح زیر:  
اراضی موات زمین‌هایی است که سابقه احیاء و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است.

۲-۲-۱) اراضی بایر قانون اصلاحات ارضی:

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

۳-۲-۱) جنگل و بیشه طبیعی:

به مجتمعی اطلاق می‌شود 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 چرای دارای پوششی از نباتات علوفه‌ای خودرو بوده و با توجه به سابقه چرای عرفاً مرتع شناخته شود. ارضی که آیش زراعتند ولو آنکه دارای پوشش نباتات علوفه‌ای خودرو باشند مشمول تعریف مرتع نیستند. اگر مرتع دارای درختان جنگلی خودرو باشد مرتع مشجر نامیده می‌شود.

۵-۲-۱) ارضی جنگلی:

به جنگل تکامل نیافته‌ای اطلاق می‌شود 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 متر مکعب باشد.

اگر در ارضی بند ۲ درخت شمشاد وجود داشته باشد و حجم درختان آن بیش از سی متر مکعب در هکتار جنگل شمشاد محسوب می‌شود. بهره‌برداری از جنگلها و بیشه‌های طبیعی به عنوان ثروت عمومی بر اساس قوانین و مقررات مربوطه در اختیار دولت است.

۶-۲-۱) ارضی دایر:

ارضی دایر زمینهای احیاء شده‌ای است که مستمراً مورد بهره‌برداری است.

۷-۲-۱) ارضی آیش:

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

۸-۲-۱) ارضی و املاک خالصه:

دهات و ارضی 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 ارضی خالصه این است که با ظهور و انقراض سلسله‌ها به نسبت متناهی 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"<sup>۱</sup>

#### ۱-۲-۹) املاک سلطنتی:

دهات و اراضی متعلق به خاندان پهلوی را املاک سلطنتی می گفتند، از دیاد و تثبیت املاک سلطنتی در عهد رضا خان به حد اعلائی خود رسید. رضا خان با خلع پد 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:

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

#### ۱-۲-۱۲) اراضی ساحلی:

اراضی ساحلی زمینهایی هستند که در مجاورت حریم دریا و دریاچه و یا اراضی مستحدثه قرار دارد<sup>۲</sup>

#### ۱-۲-۱۳) 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.<sup>۳</sup>

#### ۱-۲-۱۴) اراضی یا املاک قبیله ای:

۱- ا.س. لمبتون مالک و زارع در ایران، ترجمه منوچهر امینی انتشارات علمی و فرهنگی چاپ سوم ۱۳۳۹- ص ۴۴

۲- مسائل ارضی و دهقانی، مجموعه مقالات، انتشارات آگاه تهران ۱۳۶۱ ص ۲۱

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



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 مفراط و سایر دلایل خشک و بی حاصل تشخیص داده شد و مشمول تقسیم نگرید 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.<sup>۱</sup>

#### 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:

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:

<sup>۱</sup> - مجموعه قوانین و مقررات اصلاحات ارضی، انتشارات وزارت تعاون و امور روستاها ۱۳۴۶ص ۹۹ و ۳۲۶

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

۳-۱) زراعت:

زراعت عبارتست از تولید محصول به وسیله عملیات زراعتی و باغداری

۴-۱) 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.

۵-۱) 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.

۶-۱) مالک:

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

## فصل دوم

### 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 اراضي 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 «بنه»، 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 بنه و مدیریت سربنه (متأثر از هدایت کلی مالک) زارعین را به کار بیشتر و مداوم وا 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 گاوآوند، 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 بنه 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 مسنولان 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 اعضایی 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.<sup>۱</sup>

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. مبادا 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) خالصات تیولی:

<sup>۱</sup> 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

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.

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 شاهشون در اجرای سیاست اسکان عشایر از تصویب گذشت.

## ۲-۳) تقسیم و فروش املاک خالصه:

اگر هدف اصلاحات ارضی را در درجه اول تقسیم زمین و از بین بردن نفوذ مالکان بدانیم 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 آیین 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 تصویبنامه 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 (تصویبنامه 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 مالکیت‌های بزرگ به مالکیت‌های کوچک تحقق یافت.<sup>۱</sup>

## ۲-۴) 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

۱- سازمان امور اراضی، نگاهی بر تاریخچه و نحوه اجرای مقررات قانون اصلاحات ارضی در دهات و مزارع کشور، بی تا

خسوتنهای سیاسی بعد از انقلاب مشروطه را در اجرای این پدیده دخیل می‌داند. او ضمن اشاره به جنبش های سیاسی اجتماعی چپگرا می‌گوید:

«... طی سالهای ۱۳۳۹ و ۱۳۴۰ رژیم شاه با مسائل اقتصادی داخلی نظیر هزینه های زیاد دولتی، کمبود ارز خارجی و خشم‌نهای سیاسی مواجه گردید. هنگامی که کندي(رئيس جمهور دولت وقت آمریکا) روی کار آمد روشن ساخت که اگر رژیم شاه می‌خواهد زنده بماند باید به پاره ای از اصلاحات داخلی دست بزند.

پاسخ شاه به فشار کندي در این مورد انقلاب سفید بود که مهمترین ویژگی آن اصلاحات ارضی سال ۱۳۴۱ می‌باشد.<sup>۱</sup>

صاحب کتاب تحولات اجتماعی در روستاهای ایران می‌گوید:

...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 می‌خواست به اجرا درآورد. اصلاحات ارضی در ایران از تاریخ طولانی برخوردار است به طوری که به ابتدای قرن اخیر می‌رسد. اصلاحات ارضی سال ۱۳۴۱ اگر چه توسط شاه اجرا شد اما نه ناشی از فکر او بود و نه از تمایلات او سرچشمه می‌گرفت، 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.<sup>۲</sup>

او به فشارهای داخلی اولیه جهت اجرای اصلاحات ارضی نیز اشاره می‌کند 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 می‌رسد که قبل از اجرای هرگونه اصلاحاتی لازم است که از قدرت سیاسی مالکان بزرگ (۶۰ درصد نمایندگان مجلس هیجدهم را تشکیل می‌دادند) در ایران کاسته شود.

ثانیاً اجرای اصلاحات سبب ایجاد يك پایگاه اجتماعی در میان روستائیان برای رژیم وقت می‌گردید. ثالثاً طبقه ای از زارعان مرفه به وجود می‌آمد. 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 می‌توان خلاصه کرد:

- ۱- افزایش قدرت خرید روستائیان

<sup>۱</sup>- مصطفی ازکیا جامعه شناسی توسعه و توسعه نیافتگی روستایی ایران انتشارات اطلاعات ۱۳۶۵ ص ۱۴۴

<sup>۲</sup>- لهستانی زاده، عبدالعلی، تحولات اجتماعی در روستاهای ایران، انتشارات نوید شیراز چاپ اول ۱۳۶۹، ص ۱۴۴

- ۲- توسعه بازارهای واقعی برای تولیدات صنعتی در مناطق روستایی
- ۳- افزایش بهره وری
- ۴- بکارگیری نیروی کار اضافی که از طریق اصلاحات ارضی به وجود می آید به منظور برآورد نیازهای صنایع شهر<sup>۱</sup> به منظور دستیابی به پاره ای از اهداف فوق و همچنین حفظ یکپارچگی ارضی لازم بود که روابط اعتباری حاکم بر روستا تغییر کند. یکی از راه حلهایی که در آن زمان به نظر دولت وقت رسید ایجاد تعاونیهایی 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.<sup>۲</sup>
- 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 درآمد است مصوب ۱۳۵۲/۸/۲۳
  - ۱۱- قانون ترتیب رسیدگی و ختم پرونده های اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۹
  - ۱۲- لایحه قانونی اضافه نمودن يك 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 حقایبه هانی 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
- 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:

<sup>۱</sup> - ازکیا، مصطفی، جامعه شناسی توسعه و توسعه نیافتگی روستایی ایران، ص ۱۱۰

<sup>۲</sup> - مجموعه قوانین و مقررات اصلاحات ارضی، انتشارات وزارت تعاون و امور روستاها، ۱۳۴۶، ص ۵۰

- 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 هیئت وزیران ۱۳۵۳/۳/۳۱

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 اجرایی 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 اجرایی 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:

فرزند  
در قریه/ مزرعه

وضعیت مالکیت آقای  
به شماره شناسنامه  
صادر از

شهرستا	بخ	قراء	پلاک	مساحت	باغ	بیشه و قلمستان	اراضی
--------	----	------	------	-------	-----	----------------	-------

مکانیزه	تعداد قطعات		تعداد قطعات		زیرکشت و آیش		مزرعه	ش	ن
	مساحت	تعداد	مساحت	تعداد	آب	فرع			
ه	ت	ت	ت	ت	یم	ی	ی	ی	ی

گواهی:  
اینجانب آقای  
فرزند  
به شماره شناسنامه  
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.<sup>۱</sup>  
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  
استعلام 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 استعلام 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

شماره ردیف	نام و نام پدر مالک	شماره شناسنامه و محل صدور	میزان مالکیت	جریان ثبتی	نحوه مالکیت	ملاحظات
۱	بانوپردخت کازرونی 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	۸۸۲۶ بخش یک	۳ حبه مشاع از ۷۲ حبه	در جریان ثبت است	ابتیاعی	

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



					فرزند حاج سید محمد علی	
--	--	--	--	--	---------------------------	--

از طرف

رئیس دایره چهارم ثبت اصفهان املاک اصفهان

۱) نحوه خرید اینگونه املاک به دو صورت انجام می‌گرفت:  
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 نشانی‌هایی که در اظهارنامه ذکر شده بود ابلاغ و نسخه‌ای را نیز به وسیله روزنامه‌های محلی و الصاق در نقاطی که لازم بود نشر می‌داد و مالکان مزبور چنانچه نسبت به نحوه محاسبه بهای املاک مورد تقسیم یا قسمت آن اعتراض داشتند می‌توانستند 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 می‌باشد:

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.

ردیف	نام قریه	شماره پلاک	میزان مالکیت نسبت به شش دانگ	تاریخ تسلیم اظهارنامه	میزان مالیات	شماره گواهی اداره دارائی	ضرریب منظره	بهای کلی	بهای مساحت	نوع معامله	ملاحظات
											مشخصات مستثنیات(موضوع ماده ۳) مالک که خریداری نمیشود در ظهر این آگهی درج می شود و در صورتیکه مستثنیاتی وجود نداشته باشد باید صریحاً قید شود که مستثنیاتی 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 رسماً 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 آمار سازمان اصلاحات ارضی منطقه  
رئیس قسمت خرید و فروش سازمان منطقه  
رئیس سازمان اصلاحات ارضی منطقه

الف- مستثنیات مالک به شرح زیر است:			
۱- در قریه	باغ اریابی و خانه اریابی	سهام از	سهام مورد معامله
اراضی مکاتیزه	سهام از	سهام مورد معامله	بهاء مستثنیات
۲- در قریه			ریال
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 مستکف 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.<sup>۱۲</sup>

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 میباید:

دفتر سر دفتر	ذیل شماره	و در صفحه	جلد
حق التحریر	ریال		
دفتر دفتریار دفترخانه شماره	ذیل شماره	وزارت دادگستری	
بهای برگها و قبوض افساطی	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

12 - سازمان امور ارضی، جزوه آموزشی، نگاهی بر تاریخچه و نحوه اجرای مقررات قانون در دهات و مزارع کشور، بی تا.

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

با جمیع متعلقات و منضات اعم از اراضی مزروعی دایر و بایر و حقایق قنوت 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 پنجاه سال فسادی در معامله کشف شود یا مورد معامله  
مستحقالغیر 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  
صادر از  
ساکن  
وزارت  
بنا به اختیارات حاصله از ماده ۱۴ قانون اصلاحات ارضی و طبق معرفی نامه شماره  
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 ملک 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 مزارعي 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 يك 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 دستگاههای 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 ۲ برگ) که در موقع اجرای قوانین آماربرداری می گردید و همچنین يك 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

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 نمایم که به منظور راهنمایی و هدایت آقایان مهندسين نقشه بردار و مامورین سازمان اصلاحات ارضی حدود قطعات مزروعی هر يك 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 يك 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 آتیله 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 مالک و مقادیر مالکیت  
هریک: .....

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

شماره پلاک: ..... مشاع است یا مفروز:  
نفر: ..... عائله: .....  
تعداد زارعینی که در نسق بندی شرکت دارند:  
تعداد بزرگراه: .....  
تعداد باغ داران:  
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 (۲ گاو) 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 کاري هر جفت (يا واحد زراعي محلي)	بانهزه آبي به وزن محلي بهاره آبي به وزن محلي	به كيلو به كيلو	بانهزه ديمي به وزن محلي بهاره ديمي به وزن محلي	به كيلو به كيلو
گندم	کيلو به قرار هر كيلو	ريال	ريال	ريال
جو	کيلو به قرار هر كيلو	ريال	ريال	ريال
نق				
ريال				
جمع	ل به	ره مالکان		
ريال				
درآمد	د مال	ك از ب	باغ و بي	شه و نق
ريال				
درآمد زارع يك جفتي از املاك مزروعي در يكسال زراعي(سه دانگ			ريال	
درآمد زارع يك جفت از باغات شخصي و ساير منابع			ريال	
جمع درآمد	د س	اليانه	ك زارع	
ريال				

مساحت قريه تعداد مساحت به واحد محلي مساحت به هكتار

- ۱- تعداد و مساحت باغات و بيشه زار مالك
- ۲- تعداد و مساحت باغات و بيشه زار زارعين
- تعداد مساحت به واحد محلي مساحت به هكتار
- ۳- تعداد و مساحت باغات و بيشه زار خوش نشينها
- ۴- مساحت غله کاري آبي(زير کشت و آيش)
- ۵- مساحت غله کاري ديمي(زير کشت و آيش)
- ۶- ساير زراعتها(زير کشت و آيش)
- ۷- اراضي باير قابل عمران
- ۸- اراضي غير قابل عمران
- ۹- زير بناي دهکده

جمع کل مساحت قريه:

### مميزي ملك

تاريخ مميزي دارائي	ميزان کل ماليات به ريال	ماليات باغيات شخصي
ريال		
ماليات جنسي املاك مزروعي گندم دولتي	کيلو جو	کيلو نرخ
تسعير گندم هر كيلو	ريال هر كيلو	جو
ريال		
ضريب منطقه طبق ماده ۱۰ قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي		
ارزيابي طبق ق ق	اتون ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ اص	لاحات ارضي
ريال		
تاريخ خريد ملك	مساحت اراضي که به وسيله مالك از طريق مکانيزه شدن	
	اگر عمليات عمراني(از قبيل احداث چاه و قنات نهر و غيره) به منظور ازدياد آب يا ازدياد سطح کشت و غيره از ده سال به اين طرف انجام شده تاريخ شروع و نوع عمليات و نتايج آن مشروحاً ذکر شود	

ملاحظات:

اسامي زارعين که در نسق قريه شرکت دارند

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

اسامي روساي خانوار زارعين باغدار

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

اسامي روساي خانوار خوش نشين كه مشاغل متفرقه دارند

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

اسامي روساي خانوار كساني كه فقط باغ دارند

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

اسامي روساي خانوار خوش نشين كه مشاغل متفرقه دارند

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

تاریخ تنظیم:  
محل امضاء آمار گیر:

محل امضاء مسنول آمار:

محل امضاء نقشه بردار:

محل امضاء مسنول خرید:

وزارت دادگستری  
ثبیت کل اسناد و املاک  
برگ سند رسمی

" نوع سند صلح قطعی "

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.....

متصلح- آقای.....فرزند.....دارای شناسنامه شماره.....صادره از.....ساکن که عضویت شرکت تعاونی قریه.....را قبول کرده است. مورد مصالحه- کلیه حقوق قطیعه و فرضیه و عینیه و حکمیه مصالح نیست به.....سهم مشاع از.....سهم مشاع اراضی مزروعی از شعیر مشاع از.....ششدانگ قریه.....پلاک شماره.....واقع در دهستان.....بخش.....شهرستان.....وبهمان نسبت از عرصه.....قطعه زمین به مساحت تقریبی.....متر مربع و عرصه.....قطعه باغ و(قلمستان) به مساحت تقریبی متر مربع و عرصه خانه موضوع بند ۶ شروط با حقا به معموله از.....که طبق اسناد شماره.....دفتر خانه اسناد رسمی شماره.....به مصالح منتقل شده است و زمین مزروعی مورد تصرف متصلح و عرف محل معادل.....جفت معمول و متداول محل است.

مال الصلح- مبلغ.....ریال وجه رایج که بر ذمه متصلح است و حسب المقرر باید ظرف ۱۵ سال به اقساط ۱۵ گانه قسط اول را در.....۱۳۴.....و بقیه اقساط در اول.....هر سال در مقابل قبض رسمی پردازد و بعد متصلح برای تامین تادیه دین مرقوم تمامی مورد صلح را در رهن و وثیقه مصالح قرار داد که فك نشود مگر به پرداخت تمامی دین مذکور و پس از قبض و اقباط و تحقق رهن به تصرف متصلح داده شد که با رعایت تمام شروط سند و قانون و مقررات اصلاحات ارضی شخصاً و مستقیماً از آن بهره برداری نماید.

شروط: ۱- متصلح قبل از فك رهن بدون اجازه وزارت کشاورزی حق هیچگونه عمل یا معامله ای که ناقل یا نتیجه بخش نقل و انتقال باشد تحت هیچ عنوانی به مورد رهن و منافع آن ندارد متصلح متعهد شد که پیوسته حتی پس از فك رهن مفاد ماده نوزدهم قانون را رعایت و اجرا نماید و حسب الشرط والمقرر هرگونه نقل و انتقال 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- متصلح 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- متصلح متعهد شد کلیه دستورات و تعلیمات وزارت کشاورزی را در مورد زراعت نسبت به مورد قبول و اجرا نماید.

۴- متصلح 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- متصلح تعهد کرد از قطعاتی که در حال حاضر در تصرف زارعه 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 بداند.

۶- عرصه خانه دهقانی و باغ متصرفی متصلح که مشخصات آن ضمن ورقه جداگانه معین شده و به امضاء متصلح رسیده است متعلق به خود اوست.

۷- متصلح 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- متصلح 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 پردازد متصلح 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- گاویند 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 گاویند 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 رونیده و در هر هکتار آن بتوان حداقل سه راس گوسفند یا معادل آن دام دیگری در یک نسق چرا تغلیف 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 بفروشنند 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 ارضی 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 ۱۳۴۰، ۱۳۴۱، 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) ارضی 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 زارعانه و مالکان به تفکیک تعیین شود.

در اجرای این شق علاوه بر زمینهایی که در اجرای شق تقسیم از ارضی تحت نسق زارعان در سهم آنان قرار می گرفت در صورتی که در محدوده اینگونه املاک ارضی باپیری 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 ارضی 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 ارضی 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 يك 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 ۱۳۴۰، ۱۳۴۱، ۱۳۴۲ که پس از وضع عوارض و سایر هزینه های مرسوم محل از قبیل هزینه های دهیانی 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 توافقتنامه 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

(توافقتنامه اجاره)  
ایجاب..... مالك..... دانگ/سهم/قطعات/از..... قریه/مزرعه.....  
..... واقع در  
دهستان..... بخش..... شهرستان..... داراي پلاك  
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

(صفحه ۲)

الف) در آمد:

معدل در آمد		در آمد سال ۴۲		در آمد سال ۴۱		در آمد سال ۴۰		انواع محصولات و در آمد نقدي	ردیف
جنسي	به	جنسي	تسعير	جنسي	تسعير	جنسي	تسعير		
ريال	به	ريال	به	ريال	به	ريال	به		

									جمع	

(صفحه ۳)

(ب) هزینه:

ملاحظات	معدل جمع به ریال	در آمد سال ۴۲			در آمد سال ۴۱			در آمد سال ۴۰			انواع هزینه ها	ردیف		
		جنسی	تسعیر به ریال	نقدي	جمع به ریال	جنسی	تسعیر به ریال	نقدي	جمع به ریال	جنسی			تسعیر به ریال	نقدي
		جمع به ریال	نقدي	تسعیر به ریال	جنسی <td>جمع به ریال</td> <td>نقدي</td> <td>تسعیر به ریال</td> <td>جنسی</td> <td>جمع به ریال</td> <td>نقدي</td> <td>تسعیر به ریال</td> <td></td> <td></td>	جمع به ریال	نقدي	تسعیر به ریال	جنسی	جمع به ریال	نقدي	تسعیر به ریال		



			جمع	

معدل كه بايد ملاك اجاره قرار گيرد.

امضاء مالك

(صفحه ۵)

اینجانبان زارعین ..... دانگ ..... ازقریه  
 ..... ملکی آقای .....  
 مزرعه سهم بانو

مراتب فوق را تایید و توافق می نمایم که ملك را بر اساس معدل عایدات خالصه سه سال ۴۰ و ۴۱ و ۴۲ به مبلغ .....ریال هر يك به نسبت سهم (نسق زراعتي) خود اجاره نمایم.

ردیف	نام	نام خانوادگی	شماره شناسنامه	صادر از	فرزند	سهم به واحد های محلي			ملاحظات
						آبی بمبدر	دیمی بمبدر	بجفت	

(صفحه ۶)

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

امضاء مالك:

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

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

امضاء زار عين:

.....

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



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

پرسشنامه تعیین عایدات خالص مالکانه

برای اجاره

دانگ از ششدانگ دانگ مشاع از قریه حسن آباد  
سهم مفروز سهم  
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.

"صفحه ۲"

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 نمایم 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 افراشته  |
| ۳- محمد نوری  | ۸- لقمان امیری  |
| ۴- احمد زارع  | ۹- حسین تقی پور |
| ۵- تقی رحمانی | ۱۰- احمد یوسفی  |

"صفحه ۳"

فرم شماره ۳

صورت وضعیت ششدانگ دانگ از ششدانگ دانگ..... مشاع از قریه حسن آباد  
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 کاري ( هر جفت گاو به واحد محلي)  
پائیزه آبی به وزن محلی ۵۰ من به کیل ۵۰۰ کیلو گرم  
پائیزه دیمی به وزن محلی ندارد به کیلو----- کیلوگرم  
بهاره آبی به وزن محلی ندارد به کیلو----- کیلوگرم  
بهاره دیمی به وزن محلی ندارد به کیلو----- کیلوگرم

در زراعت دیم

مساحت تقریبی سهمی مالك از قریه (اعم از زیرکشت و آیش)(تعداد)

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

مساحت به هکتار نامعلوم.....

۱- مساحت غله کاري آبی (زیر کشت و آیش)

۲- مساحت غله کاري 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

.....

۲- از رودخانه..... از قنات معروف به.....  
از

چاه.....

۳- از رودخانه..... از قنات معروف به.....  
از

چاه.....

باغاتی که عرصه و اعیان آنها متعلق به مالک باشد:

الف) باغ و قلمستان و بیشه:

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

ب) اراضی مکانیزه:

- مکانیزه آبی ندارد قطعه به مساحت..... هکتار/جریب
- مکانیزه دیم ندارد قطعه به مساحت..... هکتار/جریب

ج) مستقالات:

- ۱- ندارد.....
- ۲-.....
- ۳-.....

د) سایر مستثنیات:

- ۱- ندارد.....
- ۲-.....
- ۳-.....

"صفحه ۵"

فرم شماره ۳

الف) درآمد؛

شماره ردیف	انواع محصولات و در آمد نقدي	درآمد سال ۴۰		درآمد سال ۴۱		درآمد سال ۴۲		معدل در آمد	
		جنسي	تسعير ۱۰ ريال به ريال	بريال	جنسي	بريال	جنسي	بريال	جنسي
	كل محصول و در آمد نقدي								

معدل ناخالص

عايدات

هرجفت ۵۰۰ كيلوگرم بذر مي كارد: كيلوگرم ۵۰۰\*۱۰=۵۰۰۰

پس تعداد د جفت\*۵۰۰ كيلوگرم جهت تعيين مقدار بذر قابل كشت در يك دوره زراعي قيمت بذر يا محصول به نرخ دارايي ۵۰۰۰\*۱۰=۵۰/۰۰۰ ريال با توجه به اينكه  $\frac{۲}{۳}$  محصول سهم مالك مي باشد پس:

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

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

"صفحه ۶"

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 قنوت	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.

اسامي و سهم زارعين مال الاجاره (اجاره بها)

ملاحظات	محل امضاء	مبلغ مال الاجاره به ريال	مبلغ حقايقه مورد اجاره		سهم زارعين به واحد محلي			شماره شناسنامه ومحل صدور آن	نام پدر	نام ونام خانوادگي	رديف
			از	حقايقه	بجفت	ديم بمبذر	ابي بمبذر				
اين فرم آماده براي اجراي مرحله سوم اصلاحات ارضي مي باشد كل مال الاجاره مبلغ ۲۹۳۳۳ ريال مي باشد		۲۹۳۳/۳	مدار ۶	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰	۱۲۵۰	مردان	رسول كاظمي	۱
		۲۹۳۳/۳	شبهانه روز	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰	۱۲۵۰	مردان	تقي حسين كاظمي	۲
		۲۹۳۳/۳	مدار ۶	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰	۱۲۵۱	محسن	محمد نوري كاظمي	۳
		۲۹۳۳/۳	مدار ۶	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰	۱۳۸	شريف	احمد نوري احمد زارع محمد	۴
		۲۹۳۳/۳	شبهانه روز	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰	۱۵۲	سهراب	تقي رحمتي يونس علي	۵
		۲۹۳۳/۳	مدار ۶	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰	۱۱۲۰	سهراب	تقي رحمتي حسن	۶
		۲۹۳۳/۳	مدار ۶	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰	۱۲۰	علي	تقي افرشته	۷
		۲۹۳۳/۳	شبهانه روز	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰	۱۴۷	حسن	لقمان ايري حسين تقي	۸
		۲۹۳۳/۳	مدار ۶	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰	۱۳۸	حسين	تقي افرشته لقمان ايري حسين تقي پور	۹
		۲۹۳۳/۳	شبهانه روز	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰			احمدبوسفي	۱۰
		۲۹۳۳/۳	مدار ۶	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰				
		۲۹۳۳/۳	شبهانه روز	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰				
		۲۹۳۳/۳	مدار ۶	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰				
		۲۹۳۳/۳	شبهانه روز	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰				
		۲۹۳۳/۳	مدار ۶	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰				
		۲۹۳۳/۳	شبهانه روز	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰				
		۲۹۳۳/۳	مدار ۶	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰				
		۲۹۳۳/۳	شبهانه روز	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰				
		۲۹۳۳/۳	مدار ۶	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰				
		۲۹۳۳/۳	شبهانه روز	۱۲ ساعت	يك جفت	-	جريب ۵۰				

تاريخ تنظيم: ۱۳۴۸/۱/۲۹

محل امضاء مامورين اصلاحات ارضي

صحت مندرج در این پرسشنامه را گواهی می‌نمائیم.

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 می‌نمائیم.

محل امضاء	سمت	۱- نام ونام خانوادگی: محمددشتی تاریخ ۱۳۴۸/۱/۲۹
محل امضاء	سمت	۲- نام ونام خانوادگی: احمد پیری تاریخ ۱۳۴۸/۱/۲۹
محل امضاء	سمت	۳- نام ونام خانوادگی: رضا نوری تاریخ ۱۳۴۸/۱/۲۹



ضمناً اجاره بهاء مذکور منحصرأ مربوط به اراضي زراعتي زارعان اعم از آبي و ديم بوده و باغات زارعان را شامل نمي شد مدت اجاره در املاك خصوصي اشخاص و همچنين در مورد موقوفات خاص ۳۰ سال و در مورد املاك موقوفه عام ۹۹ سال تعيين مي گرديد. ولي بهاء هر پنج سال قابل تجديد نظر بوده و مي توانست برحسب شرايط ونوع بهره برداري ميزان آن تغيير نمايد.

ب) شق فروش به تراضي:

در اجراي اين شق مالك يا مالكان ملك اختيار داشتند كه با كسب توافق و تراضي زارعان نسق زراعتي آنان را به صورت نقد واقساط به زارعان بفروشند و در انجام اين كار ادارات اصلاحات ارضي وقت مناطق حق همچگونه دخالتي نداشته و منحصرأ در مواردی كه توافق فروش بين مالكان و زارعان صورت مي گرفت به منظور تنظيم اسناد انتقال ملك فرمهاي مربوطه از نظر تشخيص زارعين واقعي ملك به تائيد ادارات رسمي عامل فرستاده مي شد. ضمناً در مواردی كه اينگونه مالكان ظرف مدت مقرر در قانون كه شق فروش به تراضي را انتخاب کرده بودند نمي توانستند با زارعين در مورد فروش ملك تراضي نمايند مكلف بودند كه ظرف مدت يك ماه از تاريخ انقضاء مهلت فوق يكي از دو شق اجاره يا تقسيم ملك را انتخاب و مراتب را به ادارات اصلاحات ارضي محل اطلاع دهند.

ج- شق تقسيم:

در اجراي اين شق در صورتی كه اكثريت مالكان ملك ( اكثريت بر حسب ميزان مالكيت) يا مالك يك ده ششدانگ در اظهار تسليمي شق تقسيم را انتخاب کرده بودند و در وهله اول مي توانستند ملك را با جلب رضاييت زارعين به هر ميزان و نوعی كه مورد توافق قرار گيرد با زارعين تقسيم نمايند. ولي چنانچه توافقي حاصل نمي شد ادارات اصلاحات ارضي مناطق موظف بودند كه براي اجراي شق مزبور اراضي زراعتي زارعان را اعم از آبي و ديمي به نسبت بهره مالكانه مرسوم در روستا با تعيين حقايقه مربوطه در مورد اراضي آبي بين مالك يا مالكان از يك طرف و زارعين از طرف ديگر با توجه به اوضاع و احوال محل به نحوي كه حتي الامكان سهم هر کدام از مالكان يكجا تعيين گردد افزاژ نمليد. هزينه افزاژ به عهده مالك يا مالكين و زارعين بوده كه به نسبت سهام آنها پرداخت مي گرديد. بديهي است تا زمانی كه اراضي مورد نقشه برداري شود افزاژ و تقسيم اراضي في مابين زارعان و مالكين بر مبناي مبذرههاي محلي از قبيل جفت گاو، بنه، من، خروار وغيره انجام مي گرفت. ضمناً در اجراي اين شق ۲ قيمت ملك كه در نتيجه اجراي قانون در سهم

۵

زارعان قرار مي گرفت بر مبناي ماليات مزروعي و بالاترين ضريب منطقه محاسبه و به اقساط ده ساله از طرف زارعان به مالكان پرداخت مي گرديد. همچنين در اجراي اين شق و شق فروش به تراضي اراضي باير واقع در محدوده اينگونه دهات در سهام مالكيت مالكين باقي مي متند تا نسبت به عمران و آبادي آن مبادرت نمايند.

در صفحات زير فرم توافق براي تقسيم زمين معروف به فرم شماره ۱۲ در دو صفحه (صفحه ۲۰۱ و ۲) مشاهده مي 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 ارضی 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 نمایم. ارضی مزروعی(زیرکشت و آیش) قریه مذکور به نسبت .....با حقابه مربوطه بین خود به شرح زیر تقسیم نموده و مبلغ.....ریال ۲ بهای ملک به عنوان معامله قبول نمایم که با توجه به ماده ۱۶ آیین نامه اصلاحات ارضی سند لازم تنظیم گردد.

۵

مشخصات مالک یا مالکین و سهم مورد توافق

ردیف	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه و محل صدور آن	سهم مورد توافق بر حسب واحد محلی یا هکتار				ملاحظات
					زمین		آب		
					آبی	دیم	حقابه	از	

فرم ۱۲  
(صفحه ۲)

ردیف	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه و محل صدور آن	سهم مورد توافق بر حسب واحد محلی یا هکتار				ملاحظات
					زمین		آب		
					آبی	دیم	حقابه	از	

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

صحت مطالب فوق را از نظر زارعین داخل نسق و ضریب منطقه و میزان مالیات و بهاء ملك گواهی دارم.  
مأمور اصلاحات ارضی شهرستان نام نام خانوادگی تاریخ محل امضاء

## ۱- شق خرید حق ریشه زار عین :

در اجرائی مقررات مرحله دوم قانون مالکانی که در اظهار نامه تسلیمی شق مذکور را انتخاب کرده بودند می توانستند حقوق زار عانه و حق ریشه زار عان 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 زار عان و با تنظیم اسناد رسمی از زار عان 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 زار عانه 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 زار عین 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. مساحتی تعیین شده برای مناطق مختلف کشور طبق مقررات قانون به شرح زیر بود:

- ۱- اراضی شالیزار اسبالتانهای گیلان و مازندران  
۲۰ هکتار
- ۲- حومه شهرهای تهران، ورامین، دماوند، شهرری، شمشیر، میران و کرج  
۳۰ هکتار
- ۳- سایر اراضی و دهکده‌ها تابع شهرسالتانهای مذکور در بند ۲  
۷۰ هکتار
- ۴- حومه مراکز اسبالتانها بیه اسبالتانی کرمان، سنج، زاهدان  
۵۰ هکتار
- ۵- شهرستانهای گرگان، گنبد، ارضی دشت مغان و ارضی غیر شالیزار استانیهای گیلان و مازندران  
۴۰ هکتار
- ۶- خوزستان، سیستان و بلوچستان  
۱۵۰ هکتار
- ۷- سایر نقاط  
۱۰۰ هکتار

البته مالکین می توانستند از اختیارات شق فوق استفاده نمایند که ارضی مکانیزه آنان از میزان مساحتی بالاتر 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 زار عین خود را خریداری کرده بودند مورد تائید 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 زار عین و مالکین هر ده بهره برداری آن ده به صورت یک واحد سهامی زراعی توسط هیات مدیره ای مرکب از سه نفر که یک نفر از طرف زار عین و نفر دوم از طرف مالکین و نفر سوم با توافق طرفین انتخاب می شد اداره گردید و در صورت عدم توافق نماینده سوم از طرف وزارت کشاورزی تعیین می گردید. مدت تصدی هیئت مدیره سه سال و تصمیمات آنها قابل اجرا بوده مجموع حق الزحمه هیئت مدیره در سال تا میزان حداکثر ۳ درصد کل عواید ده با توافق اکثریت زار عین و مالکین پرداخت می گردید. پس از انقضای مدت سه سال هیئت مدیره جدید یا اعضای هیات مدیره قبلی انتخاب می گردید. در اجرائی این شق عملیات زراعی شخصاً به وسیله خود زار عین انجام می شد و هیئت مدیره انتخابی در برداشت محصول و جمع آوری انواع عواید و انجام هزینه های ده قائم مقام قانونی صاحبان سهام بوده و عایدات بر طبق 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:

تعینت 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 به 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 سالانه 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 قبوض 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 مالك / مالکین آن و میزان مالکیت و بهای نامبرده/نامبرندگان به شرح ذیل می باشد :

شماره ردیف	نام مالك	نام پدر	شماره شناسنامه و محل صدور	میزان مالکیت	مستثنیات قانونی	قیمت نقدي	قیمت به اقساط ۱۲ ساله
۱	هوشنگ تهراني	اسداله	۲۷۰۹	ششدانگ	يك قطه باغ به مساحت يك هكتار با حقايق ۱۲ ساعت از مدار ۱۴۴ ساعت	۲۹۳۳۳۰ ریال	۳۵۱۹۹۶ ریال

و کلیه اوراق بدون خط خوردگی و خدشه بوده و به امضاء مسئول این اداره رسیده و به مهر اداره نیز مهور شده است پیوست ارسال میگردد . خواهشمند است دستور فرمائید ترتیب انتقال ملك را با توجه به سهام تعیین شده زارعین داده و قبوض اقساطی زارعین را نیز با توجه به رقم بدهی سالیانه هر يك بر حسب آنکه نقداً بخواهند بپردازند یا به اقساط ۱۲ گانه تنظیم و اسناد را به امضاء طرفین معامله برسانند . بدیعی است چنانچه هر يك از مالکین تا تاریخ که آخرین مهلت مقرر قانونی در آگاهی منتشره برای این منطقه است از امضاء اسناد انتقال ملك به زارعین خوداری کنند اینجانب به استناد تبصره يك ماده ۲ قانون مصوب ۲۳/۱۰/۴۷ به نمایندگی از وزارت جهاد کشاورزی و عمران روستایی 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	نام	نام خانوادگی	شماره شناسنامه و محل صدور آن	نام پدر	مشخصات اراضی که واگذار شده			عرصه خانه	قیمت ملك واگذاري		تاریخ پرداخت اولین قسط
					اراضی آبی بر حسب سهم	اراضی دیم بر حسب سهم	اراضی بایر بر حسب سهم		بهای ملك به اقساط ۱۲ ماهه	کل بهای ملك به اقساط	
۱	رسول	كاضمي	۱۲۵۰	مردان	۶	-	۱ سهم	يك جفت	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۱۳۴۸
۲	حسین	كاضمي	۱۲۵۰	مردان	۶	-	۱ سهم	يك جفت	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۱۳۴۸
۳	محمد	يزدي	۱۳۶	تقي	۶	-	۱ سهم	يك جفت	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۱۳۴۸
۴	احمد	زارع	۱۲۵۳	محسد	۶	-	۱ سهم	يك جفت	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۱۳۴۸
۵	تقي	رحماني	۱۳۸	ن	۶	-	۱ سهم	يك جفت	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۱۳۴۸
۶	يونس	كاضمي	۱۵۲	شري	۶	-	۱ سهم	يك جفت	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۱۳۴۸
۷	تقي	افراشته	۱۱۲۰	ف	۶	-	۱ سهم	يك جفت	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۱۳۴۸
۸	لقمان	اميري	۱۲۰	محمد	۶	-	۱ سهم	يك جفت	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۱۳۴۸
۹	حسین	تقي پور	۱۴۷	سهررا	۶	-	۱ سهم	يك جفت	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۱۳۴۸
۱۰	احمد	يوسفي	۱۳۸	ب علي حسين حسن	۶	-	۱ سهم	يك جفت	۲۹۳۳۳	۳۵۱۹۹/۶	۱۳۴۸

قریه تهیه شده و بدون خط

اسناد و فرمهای اجاره مرحله دوم  
خوردگی صحت و مندرجات آن مورد گواهی است .

پرونده مربوطه به تشکیل واحد سهامی زراعی

این فرم از روی  
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 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 مبذر 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 قلیلی 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 ارسال به دفتر خانه عامل جهت تنظیم و انتقال سند به زارعین قریه فوق جلب می نمایم .

فرم شماره یک

فرم توافق مربوط به

ماده ۱۱ قانون تقسیم و

فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر

وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی  
اداره کل اصلاحات ارضی و تعاون روستایی

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 حقایقه مربوطه از قنات علی آباد که به موجب اظهار نامه ثبت شده به شماره ۴۳۵ مورخ ۱۲/۱۲/۱۳۴۷ اصلاحات ارضی و تعاون روستایی 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 آنین 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 حقایقه مربوطه به استثناء مستثنیات قانون اصلاحات ارضی که مشخصات آنها عبارتند از :

۱- به نسبت بهره مالکانه ( به نسبت ۲/۳ مالک و ۱/۳ زارع ) باتوجه به موقعیت و مرغوبیت ارضی 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 حقایقه مربوطه :

حدود سهم زارعین با مساحت تقریبی بر حسب مبذر یا واحدهای محلی و میزان حقایقه 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 ارضی دایر و بایر با حقایقه 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 ارضی 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 خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه و محل صدور	میزان ارضی واگذاری به سهم یا واحدهای محلی			عرصه خانه و باغ	قیمت ملک واگذاری		
				آبی	دیم	بایر		قیمت نقدی	بهای ملک به اقساط ۱۲ ساله	
									کل بهاء به	میزان هر قسط
۱	رسول کاظمی	مردان	۱۲۵۰ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸	۹۹۷/۳	
۲	حسین کاظمی	مردان	۱۲۵۱ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸	۹۹۷/۳	
۳	محمد نوری	تقی	۱۳۶ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸	۹۹۷/۳	
۴	احمد زارع	محسن	۱۲۵۳ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸	۹۹۷/۳	
۵	تقی رحمانی	شریف	۱۳۸ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸	۹۹۷/۳	
۶	یونس کاظمی	محمد	۱۵ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸	۹۹۷/۳	
۷	تقی افراشته	سهراب	۱۲۰ سیرجان	۲ سهم	-	یک هکتار	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸	۹۹۷/۳	
۸	لقمان ابری	علی	۱۲۰ سیرجان	۲ سهم	-	یک هکتار	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸	۹۹۷/۳	
۹	حسین تقی پور	حسن	۱۴۷ بم	۲ سهم	-	یک هکتار	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸	۹۹۷/۳	
۱۰	احمد یوسفی	حسین	۱۳۸ کرمان	۲ سهم	-	یک هکتار	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸	۹۹۷/۳	
	جمع	-	-	۲۰ سهم	-	۱۰ هکتار	۹۹۷۷/۲	۱۱۹۶۷/۸	۹۹۷/۳	

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

دفترخانه محترم اسناد رسمی شماره ۲۷ کرمان :

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 آیین نامه اصلاحات ارضی نسبت به صدور اسناد مالکیت زارعین اقدام و از نتیجه این اداره را مطلع فرمایند . ضمناً حقایق 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 هوشنگ 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.

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 هئیت 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 زارعانه باید به ادارات موقوفه مراجعه و نسبت به تنظیم اجاره نامه اقدام نمایند.

## فصل سوم :

### شورای اصلاحات ارضی 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

ابهامي وجود داشته باشد دستورالعمل اجرائي را تهيه و جهت اجرا به كلييه واحدهاي اجرائي ابلاغ مي نمايد .

ضمناً چون در تبصره ۵ ماده ۲ قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي اعلام شده بودكه از تاريخ تصويب قانون فوق انجام هرگونه نقل و انتقالي در مورد املاك مازاد بر حد نصاب مالكان ممنوع بوده و درصورت انجام چنين معاملاتي كان لم يكن مي باشد ولي مرجعي براي تشخيص و انجام چنين امري پيش بيني نشده بود .

لذا در بند يك تصويب نامه شماره ۲۷۴۰۸/ت مورخ ۱۳۴۱/۷/۲۵ هجريت وزيران جمله زير به تبصره مذكور اضافه گرديده (( مرجع تشخيص اينكه معامله مشمول اين تبصره مي باشد شوراي اصلاحات ارضي خواهد بود و ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمي مكلف هستند نظريه شورا را كه قطعي است در دفاتر ثبتي منعكس و عمليات بعدي را طبق مقررات اين قانون انجام دهند )) .

از طرفي نظر به اينكه در اجرائي مقررات و قوانين اصلاحات ارضي در قراء و مزارع مشمول و تنظيم فرمها و اسناد انتقال زارعان اشتباهاتي به وقوع مي پيوست و مالا مي بايست در مورد اصلاح و رفع اشتباه از آنها، مرجع و راهي پيش بيني شود ، لذا در ماده ۳۸ آئين نامه اصلاحات ارضي چگونگي رفع اشتباه و مرجع آن مشخص گرديد .

بر اساس ماده قانون مذكور كه مقرر مي دارد :

... ( ماده ۳۸ : ( در مواردتي كه شوراي اصلاحات ارضي تشخيص دهد در اسنادتي كه در اجرائي مقررات اصلاحات ارضي تنظيم شده ، اشتباهاتي رخ داده است راي به اصلاح يا اقاله و يا به ابطال سند خواهد داد راي مزبور براي دفاتر اسناد رسمي و دواير ثبت اسناد و املاك لازم الاجرا خواهد بود و در صورتتي كه راي مزبور خللي به حق ديگري برساند حسب تقاضاي ذينفع طبق قسمت اخير ماده يك قانون مربوط به اشتباهات معارض مصوب ۱۳۳۳ عمل خواهد شد . )) و بر اساس اختيارات قانوني فوق در كلييه موارد كه در اجرائي مقررات اصلاحات ارضي به نوعي در اسناد انتقال ملك به دولت يا اسناد ملك به زارعان اشتباهاتي صورت گرفته باشد در شوراي اصلاحات ارضي مطرح و پس و پس ار اعلام نظر شورا بر مبناي راي صادره بر حسب مورد نسبت به ابطال يا اقاله يا اصلاح اسناد اقدام ميگردد .

### ۲-۳) لايحه قانوني اضافه نمودن يك تبصره به ماده ۳۸ آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب ۵۸/۹/۱۷

چون بر اساس ماده ۳۸ آئين نامه اصلاحات ارضي كلييه اشتباهات حاصله در اسناد تنظيمي از طريق شوراي اصلاحات ارضي مركز بررسي و اعلام نظر مي گردد و از طرفي بعثت كثرت اشتباه حاصله در اسناد تنظيمي و تراكم پرونده هاي قابل طرح در شوراي ، تصميم گيري در شوراي مركز با اشكال مواجه بود .

لذا طبق پيشنهاد وزارت متبوع در تاريخ ۵۸/۹/۱۷ ، قانوني با عنوان (( لايحه قانوني اضافه نمودن يك تبصره به ماده ۳۸ آئين نامه اصلاحات ارضي )) به تصويب شوراي انقلاب جمهوري اسلامي ايران رسيد و طبق مفاد آن ( تبصره) كه به شرح ذير مي باشد :

(( شوراي اصلاحات ارضي مي تواند در موارد مقتضي تمام يا قسمتي از اختيارات قانوني خود را (اصلاح شماره شناسنامه ، نام و مشخصات متعاملين ، اشتباهات در مشخصات ملك مورد معامله و قيد و اصلاح و نوع و مقدار مستثنيات و مشخصات زارع از قلم افتاده و غيره ) در هر استان به شوراي متشكل از ۵ نفر كارمندان واجد صلاحيت ادارات كل كشاورزي و عمران روستائي استان مربوطه ( سازمان جهاد كشاورزي استان) كه احكام آنان بوسيله وزير كشاورزي و عمران روستائي صادر مي گردد تفويض نمايد .

شوراي اصلاحات ارضي مركز به منظور تسريع در امور مربوط به رفع اشتباهات حاصله طي سه فقره مصوبات مورخ ۱۳۵۸/۱۲/۱۲ و ۱۳۷۳/۱۰/۱۴ و ۱۳۷۶/۵/۱۹ تاممي اختيارات خود را در كلييه موارد اعم از ابطال و اقاله و اصلاح اسناد به شوراي اصلاحات ارضي استان تفويض نموده است و بر اساس مصوبات مذكور مديران اموري ارضي مناطق بايستي در هر مورد گزارش و مدارك مربوط به اشتباه را تهيه و جهت اتخاذ تصميم به شوراي اصلاحات ارضي استان ارائه نمايند .

### ۳-۳) قانون ترتيب رسيدگي و ختم پرونده هاي مشمول قوانين اصلاحات ارضي مصوب ۵۴/۴/۲۳

در پرونده هايي كه اسناد زارعين تا تاريخ تصويب قانون فوق صادر گرديده در صورتتي كه از طرف افراد ذينفع نسبت به نحوه اجرائي قانون يا وقوع اشتباه در اسناد تنظيمي اعتراض شده است به استناد مقررات قانون فوق مختومه تلقي گرديده است. لذا در صورتتيكه وقوع اشتباه در اسناد تنظيمي نياز به اصلاح داشته باشد بايد بر اساس ماده ۲ لايحه تكميل پاره اي از قوانين اصلاحات ارضي 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 ارضی استانها موظفند قبلاً کلیه پروندههایی که بعلت وجوه اشتباه باید در شورای 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 میگردد 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 اجرایی مربوطه و در صورت نیاز تحقیقات لازم در محل و تنظیم صورتجلسات لازم بطور دقیق بررسی و در هر مورد پس از احراز و قوع 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 ارضی زارعان یا مستثنیات مالکان یا تعیین پلاکهای صحیح ارضی یا مملک 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 ارضی 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 ارضی 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 منحصراً ناظر به رفع اشتباهات مندرج در ماده مزبور است و مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص جواز صدور سند انتقال در مورد ارضی 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 مدیریتهای امور ارضی 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 زارعه 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 مدیریتهای امور ارضی می باید آنان را جهت اثبات حقوق ادعایی خود به محاکم قضایی 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 ارضی 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 مشروحه 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 آیین نامه اجرایی 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 ارضی 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 آیین 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 آیین نامه اجرایی قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر

(۱) سازمان امور ارضی 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 ارضی 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 اجرایی قوانین اصلاحات ارضی به حال توقف درآید و از طرفی توقف عملیات اجرایی 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 تراضی نمایند، این تراضی معتبر خواهد بود .

۳-۶) شرایط و مراحل اجرای مصوبه قانونی مورخ ۱۳۷۰/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص تعیین و 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 ششدانگ 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 حقایق 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 ( مبني 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 ترازی 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 ترازی . 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 آیین نامه اجرایی 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 نمایم :

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

ماده ۵ قانون راجع به الحاق ۸ ماده به آیین 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 بفرشد . 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 آیین 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 محاط و خانه های روستایی زارعین که به تبع نسق زارعانه 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 اراضي زراعي ، امر واگذاري قطعي اراضي به متصرف بر اساس قيمت صد در صدروز ملك مي باشد .
- ۷- در واگذاري عرصه تاسيسات و ساختمانها ، عرصه و اعيان به اضافه عرصه محوطه متناسب با اعيان مزبور ملك مي باشد .
- ۸- متصرفين عرصه موضوع ماده ۵ در صورت عدم تمايل به خريد آن بايد حق الارض معادل قيمت زمين تصرفي مورد ارزيابي را سالانه بپردازند و در صورت عدم قبول شقوق فروش و پرداخت حق الارض برابر مقررات جهت استيفاي حقوق دولت از طريق محاكم ذيربط اقدام مي شود .
- ۹- قيمت عرصه موضوع ماده ۵ بر اساس قيمت عادلانه روز حسب تصميم كميسيون مركب از رئيس سازمان جهاد كشاورزي ، مدير امور اراضي منطقه و رئيس اداره امور اراضي شهرستان محاسبه و از متصرفين دريافت خواهد شد.

مراحل اجراي ماده ۵ قانون راجع به الحاق ۸ ماده به آئين نامه اصلاحات ارضي :

- ۱- شناسائي اين قبيل اعيانها در اراضي و املاك مورد خريداري در مرحله اول
  - ۲- شناسائي متصرفين زارع و غير زارع
  - ۳- تعيين ميزان عرصه مشمول ماده ۵ غير زارع
  - ۴- تعيين قيمت عرصه توسط كميسيون ارزيابي
  - ۵- ارسال فرم فروش به دفترخانه جهت تنظيم سند انتقال
  - ۶- دريافت وجه عرصه به اقساط و واريز آن به حسابهاي مربوطه نزد خزانه داري كل ( وصول قيمت عرصه نقداً و يا اقساط کوتاه مدت مانعي ندارد )
  - ۷- ارسال تصوير قبوض اقساطي به سازمان امور اراضي جهت برنامه ريزي وصول درآمد آتي(۱)
- ۳-۶-۳) شرايط مراحل لازم در تعيين و تكليف متصرفين اراضي خالصه و صاحبان اعيان در املاك خالصه

موضوع (( قانون تعيين و تكليف اراضي مزروعي و اعيان مستحدث )) از طرف اشخاص در دهات مزارع خالصه مصوب سال ۱۳۵۴ .  
شرايط لازم :

- ۱- ملك مورد نظر جهت اجراي قانون فوق بايد ريشه خالصه داشته باشد و در مالكييت دولت قرار گرفته باشد.
- ۲- متصرفين اراضي خالصه چنانچه زارع صاحب نسق آن ملك باشند طبق قوانين ومقررات اصلاحات ارضي با آنان رفتار مي شود و فقط متصرفين غير زارع صاحب نسق مشمول قانون فوق مي باشند .
- ۳- ميزان عرصه مورد نظر مشمول در اين قانون تا ۱۰ برابر مساحت اعيان محاسبه و ملك عمل قرار مي گيرد .

سازمان امور ارضي بخشنامه شماره ۲۷/۵۳/۰۲۴۲۱۸ مورخ ۱۳۷۳/۸/۱۷

- ۴- اراضي مزروعي جهت فروش فقط شامل زمينهاي آبي بوده كه تا تاريخ ۱۳۴۶/۴/۲۰ با ميزان آب تعرفه شده و شرايط مقرر احداث شده باشد در امر فروش رعايت حد نصاب مقرر الزامي است .
  - ۵- ارزيابي قيمت عرصه و اعيان و اراضي مزروعي طبق نظر كميسيون مقرر در ماده ۳ قانون مذکور بوده و ملك عمل قرار مي گيرد .
  - ۶- متصرفين اراضي خالصه و صاحبان اعيان موظفند بهره مالكانه اراضي و حق الارض آن را تا تاريخ تنظيم سند
  - ۷- انتقال برابر مقررات مربوطه به دولت بپردازند .
- تبصره : ( تعيين حق الارض و بهره مالكانه با توافق مال و متصرف م بيشاد در صورت عدم تراضي طبق نظر كراشناس خبره محل تعيين ميگردد )

- 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 نمایند. در غیر این صورت حقوق متصرفین اراضی و اعیان آنها خریداری و بعداً عرصه و اعیان یکجا به غیر واگذار خواهد شد.
- مراحل اجرایی قانون تعیین و تکلیف اراضی و املاک خالصه
- ۱- احراز مالکیت دولت در اراضی خالصه.
  - ۲- شناسایی 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)
- ۳-۶-۴) مراحل شناسایی و تملک اراضی موات ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر مصوب ۱۳۴۷ و ماده ۲۶ آئین نامه اجرایی آن

- ۱- بررسی پرونده ها و سوابق مرحله سوم اصلاحات ارضی و تعیین پلاکهای ارضی موات
- ۲- شناسایی اراضی موات در منطقه به کمک معتمدین محل.
- ۳- نقشه برداری و تعیین مساحت و موقعیت اراضی.
- ۴- تنظیم اظهار نامه ثبتی و درخواست ثبت ملک به نام دولت.
- ۵- صدور آگهی ثبتی.
- 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 دارایی توسط سازمان امور اراضی.

۱- سازمان امور اراضی بخشنامه صادره به شماره ۲۷/۵۳/۲۴۲۱۸/۰ مورخ ۱۳۷۳/۸/۱۷ در خصوص تعیین تکلیف اراضی و املاک خالصه

۳-۶-۵) مراحل شناسایی و دریافت سند مالکیت افرازی ارضی بایر مرحله اول اصلاحات ارضی 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- شناسایی 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 افرازی برای اراضی بایر.
  - ۷- صدور سند مالکیت افرازی 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 دارایی 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 :

$$\text{هکتار } ۳۶ \quad \text{حبه } ۷۲ \text{ ( پلاک ششدانگ )}$$

$$\text{هکتار } ۲ = ۱۴۴ = ۳۶ * ۴ * \text{-----} * ۴ \text{ حبه ( میزان مالکیت یک زارع )}$$

$$\frac{۷۲}{۷۲}$$

میزان اراضی نسق زارعه 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 ارضی مازاد بر نسق زارعه 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 ملك 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 آیین 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 دفتر خانه 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 ملك 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 نویسی 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 اجرائی قوانین اصلاحات ارضی را مغایر با شرع تشخیص داد ، اجرائی 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 اجرائی مقررات قانون در باغات مشمول مواد ۲۷ و ۲۸ آئین نامه اصلاحات ارضی نشده بود ، اجرائی 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 ارضی 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 می دهد )) لذا بر مبنای مفهوم دو بند فوق مشخص می گردد که باغات نیز جزو اراضی زراعتی زارعان بوده و از نظر اجرائی مقررات قانون مربوطه عیناً باید نظرس سایر اراضی زراعتی زارعان مورد عمل قرار گیرد.

ضمن اینکه طبق مقررات قانون اصلاحات ارضی و مفاد ۲ قانون مذکور از لحاظ اجرائی مقررات قانون ششدانگ 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 اجرائی 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 اجرائی قانون ، استمرار تصرف زارعانه 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 هجری شمسی دیوان عدالت اداری منضم به دستورالعمل شماره ۵۳/۱۲۸/۲۱۵۹ مورخ ۱۳۸۱ /۲/۴ سازمان امور ارضی بلا اشکال می باشد (۱)

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

۳-۶-۸) شرایط و مراحل اجرائی 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 یامالکین می توانند رضایت زارعین اعیانی و حقوق آنها را خریداری نموده یا به زارعین بفروشند و یا سهام خود را با حقایق مربوطه مفروز 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 حقایق 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 آیین نامه استفاده نمایند .

شرایط مقررات مواد ۲۷ و ۲۸ آیین نامه اصلاحات ارضی:

- ۱- باغات زارعین ( اعم از ششدانگ و کمتر از آن ) در محدوده املاک مشمول مرحله دوم قانون اصلاحات ارضی باشد .
  - ۲- باغ قبل از تصویب آیین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۳/۵/۳ راساً 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 راساً 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 و از مدار تولید زراعی و باغداری خارج نشده باشد.
- مراحل اجرای مقررات مواد ۲۷ و ۲۸ آیین نامه اصلاحات ارضی و قانون تقسیم عرصه و اعیان باغات مشمول قوانین اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۱/۹/۱۹
- ۱- بررسی پرونده ها و سوابق اجرایی 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 اجرایی 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 آیین نامه اصلاحات ارضی طبق دستورالعمل ابلاغی بانک کشاورزی.
  - ۶- ارسال صورتجلسات ارزیابی باغات از طرف بانک کشاورزی به واحدهای امور ارضی .
  - 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 ارضی .

۱۰- در صورت استتکاف 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 ارضی بایر قانون اصلاحات ارضی :

ماده ۴۰ آئین نامه اصلاحات ارضی در مورد املاک مسلوب المنفعه و ارضی 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 هجریت عمومی دیوان عدالت اداری تعیین و تکلیف ارضی 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- در مورد 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 ارضی 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 اجرایی آن اقدام لازم به عمل آید .

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

بدیهی است چنانچه ارضی 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 ارضی بعد از تاریخ تصویب قانون مزبور ( قانون تشخیص ارضی موات و ابطال اسناد ) بدون کسب مجوز از مراجع ذیصلاح در مورد تغییر وضعیت ارضی 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

عمومي محسوب مي شود و بايد برابر ماده ۵ آئين نامه اجرائي قانون فوق الذكر درباره آنها رفتار گردد. (۱)

۱- سازمان امور اراضي ۱۹۵۹/۱۰۲۸/۵۳ مورخ ۱۳۷۸/۹/۸ رسالي به مديريت هاي امور اراضي سراسر کشور

۳-۶-۱۰) مراحل اجرائي ((قانون اراضي باير مجمع تشخيص مصلحت نظام اسلامي مصوب مورخ ۱۳۶۷/۵/۲۵))

بر اساس مفاد قانوني اراضي باير مجمع تشخيص مصلحت نظام و آئين نامه اجرائي آن اراضي باير به دو دسته قابل تقسيم است :

- ۱- اراضي باير غير اعراضي .
- ۲- اراضي باير اعراضي.

مراحل اجرائي قانون در اضي باير غير اعراضي

- ۱- شناسائي اراضي باير توسط واحدهاي شهرستان و انعكاس آن به مديريت .
  - ۲- ارجاع امر توسط مدير به كميسيون تشخيص اراضي باير.
  - ۳- صدور راي تشخيص اراضي باير اعم از اعراضي و يا غير اعراضي .
  - ۴- اگر تشخيص بر عدم اعراض ( غير اعراض بودن ) باشد راي مقتضي توسط كميسيون تشخيص صادر خواهد شد .
  - ۵- راي كميسيون تشخيص توسط مديريت امور اراضي جهت اخطار به مالك يا مالکين براي اقدام به كشت ، فروش ، اجاره مزارعه در ظرف مدت يكسال و بر طبق ضوابط كشاورزي به شرح زير ابلاغ خواهد شد .
- الف ) ابلاغ كتبي به مالكان اراضي ( فرم شماره ۷ )
- ب) درج آگهي در يكي از روزنامه هاي كثير الانتشار در دو نوبت ( فرم شماره ۸ )
- ج) الصاق اطلاعیه در محل وقوع ملك ( فرم شماره ۹ )
- ۶- نظارت سازمان جهاد كشاورزي بر هر يك از شقوق ، اجاره ، مزارع و كشت و رعايت اصول و ضوابط فني و عرفي در كشت .
  - ۷- چنانچه مالکين در ظرف مهلت تعيين شده اقدام به كشت زمين ننمايند و مدعي داشتن عذر وجه براي عدم كشت باشند با ارائه مدارك و مستندات و در صورت تشخيص و قبول دلايل توسط سازمان جهاد كشاورزي ( موجه بودن عذر ) يكسال ديگر مهلت مزبور تمدید مي شود .
  - ۸- در صورت عدم احراز عذر موجه ( ظرف يكسال تعيين شده ) مديريت امور اراضي به منظور فروش اراضي مراتب جهت تعيين بهاي عادلله به كميسيون ارزيابي ارسال مي دارد .
  - ۹- مديريت امور اراضي پس از تعيين بهاي عادلله با رعايت اولويتهاي ماده ۶ آئين نامه اجرائي نسبت به فروش اقدام مي نمايد .
  - ۱۰- مديريت امور اراضي وجوه حاصله را به نمايندگي از طرف دولت در صندوق ثبت سازمان ثبت اسناد توديع مي نمايد .
  - ۱۱- مديريت امور اراضي پس از پرداخت ديون شرعي و قانوني مورد ادعاي سازمانها ، نهاد ها ، و دستگا ههاي دولتي و هزينه هاي دفتر اسناد رسمي مابقي را طي فيش به انضمام صورتحسابهاي مربوطه به مالك پرداخت خواهد نمود .
  - ۱۲- مديريت امور اراضي مكلف است پس از فروش بر رعايت اصول و ضوابط فني و عرفي در كشت نظارت داشته باشد.

مراحل اجرائي قانون اراضي باير در اراضي باير اعراضي :



- ۱- شناسایی 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 دونویت ( 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 آیین نامه اجرایی 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 .

۳-۶-۱۱) چگونگی تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آنها از طریق مصوبه ۱۳۶۵/۹/۳۰ مجلس شورای اسلامی و آیین نامه اجرایی 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 گیرد 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)

۳-۶-۱۲) مراحل شناسایی 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 شناسایی به مدیریت استان .
- ۴- بررسی مدارک و فرم شناسایی ارسال شده به مدیریت استان.
- ۵- ارسال فرم شناسایی مخصوص سازمان به مدیریت طرح و برنامه .
- ۶- تعیین وقت و دعوت از اعضای شورای هیات جهت بازدید از اراضی شناسایی شده .

- ۷- انجام بازدید توسط شوراي هيات و صدور نظريه(مثبت يا منفي )
- ۸- در صورت صدور نظريه مثبت ارسال راي موات به اداره ثبت اسناد مربوطه.
- ۹- در صورت عدم سابقه ثبتي زمين ، درخواست اظهار نامه يا تثبيت حدود به نام دولت و پيگيري سند ( بدون تشریفات )
- ۱۰- در صورت عدم سابقه ثبتي و مالك و يا وصول اعتراض مطابق تبصره ۱ و بندهاي ((ب و ج)) تبصره ۲ ماده ۳ آئين نامه اجرائي مربوطه عمل مي شود .
- ۱۱- در صورت قطعي شدن راي موات از اداره ثبت اسناد درخواست سند مالکیت به نام دولت مي گردد.
- ۱۲- سند صادره به نام دولت به سازمان امور اراضي ارسال مي گردد.
- ۱۳- سازمان امور اراضي اسناد را به اداره كل اموال دولتي وزارت امور اقتصاد و دارني ارسال مي نمايد.

---

۱) مجموعه قوانين و مقررات و آئين نامه ها و دستورالعملهاي اجرائي مربوط به اراضي خارج از محدوده قانوي شهرها بعد از پيروزي انقلاب اسلامي ستاد مركزي هياتهاي هفت نفره واگذاري و احياء اراضي ۱۳۶۹ص ۷۹-۷۸

---