

« احیاء موات و اسناد مالکیت »

مقدمه باید دانست اسباب تملک دونوع است :

۱ - اسباب تملک مملوک که عبارتست از شقوق ۲ و ۳ و ۴ ماده ۱۴۰ ق. م (قانون مدنی) و عبارت دیگر شقوق مزبوره اسباب تبدیل و تغییر مالک و بالاخره نقل ملکیت است نه از اسباب حصول ملکیت و تحقق آن و اگر کسی زمین مواتی را بغرد مالک نمیشود چه فروشنده هم مالک نبوده است.

۲ - اسباب تملک غیر مملوک که عبارتست از دو موضوع شق ۱ ماده و ظاهر عبارت ماده مشعر است که تملک باحیاء و حیازت قهری الحصول است (ماده ۱۴۳ قصد تملک را شرط حصول و تحقق آن قرارداد است) لذا اسباب تملک را بدو نوع دیگر هم میتوان تقسیم نمود که تحت هر نوعی انواعی است.

الف - قهری که اظهر این نوع شق ۴ ماده ۱۴۰ است وارش و نذر و شروط نتیجه مالی برله شخص ثالث و خارج از متعاملین از این نوع بشمار میرود.

ب - اختیاری که اظهر این نوع شق ۲ و ۳ ماده فوق است و لقطه کمتر از دهشاهی و زائد بر آن پس از تعریف هم از این نوع بشمار میرود.

ناگفته نماند که اسباب تملک قانونی منحصر به موارد شقوق ماده ۱۴۰ نیست بلکه اسباب دیگری هم در قانون برای تملک صریحاً یا ضمناً و تلویحاً ذکر شده از قبیل لقطه و عمل و تولید که امید است در محل خود احکام و انواع هر یک بیان شود.

« زوال ملکیت با عروض خرابی »

با توجه بماده ۱۴۰ ق. م . اسباب تملک را معین نموده معلوم میشود که اراضی موات مملوک فرض صحیح و منطقی ندارد مگر نسبت باراضی که مواتی آن طاری بعد از محیات باشد .

حق این است که در این فرض هم بایستی فقط حق اولویت در مدت محدودی برای مالک زمان آبادی آن قائل شد که با ضرب الاجلی در صورت عدم تجدید احیاء حق مزبور ساقط و بدیگری برای احیاء واگذار شود.

برای استمرار و بقاء مالکیت احیاء کننده پس از عروض خرابی و بازگشت بحالت مواتی که عمده ملاک این نظر استصحاب است و زوال ملکیت با عروض خرابی بین فقها هم اختلاف است .

احیاء موات و اسناد مالکیت

اخباری که دلالت بر زوال مالکیت دارد پس از عروض خرابی صریح و قوی است که از آن جمله خبری است که حضرت ابو جعفر از حضرت امیر ع نقل فرموده و صریح است بر اینکه اگر زمینی که احیا شده خراب شود و مسلمان دیگری آنرا مجدداً احیاء و آباد و تعمیر نماید احیاء کننده احق است بآن از کسیکه آنرا ترک نموده.

بدیهی است با وجود نص حکومت و اقتضاء اصل استصحاب از بین می رود مضافاً بر اینکه اصل در اراضی موات اباحه است و بسبب احیاء ملک میشود و در صورتیکه مجدداً خراب و موات شود بحالت اصلی که اباحه است باز گشت مینماید.

خلاصه سبب ملکیت و بقا و استمرار آن احیاء و حالت معموری است و اگر علت که عمران است زائل شد معلول هم که ملکیت باشد از بین رفته و زائل میگردد و اگر دیگری تجدید احیاء و عمران نمود ایجاد ملکیت نموده و با ایجاد سبب و علت معلول هم که ملکیت است قهری الحصول خواهد بود.

بالجمله گذشته از فلسفه و حکومت عقل و اقتضاء مصالح اجتماعی از مجموع بیانات ائمه و مقررات اسلامی میتوان استنباط نمود که ملکیت محدود بمنبت احیاء و عمران است و بازوال آن رابطه مالکیت قطع و ملکیت زائل میگردد و عبارت دیگر احیاء کننده بالاصاله مالک آثار عمران و آبادی است که ایجاد نموده و بالتبع مالک زمین میشود و زمین فقط بدون وجود عمران و آبادی نمیتواند مملوک شود.

خلاصه

احیاء زمین موات اعم از آنکه مواتی آن بالاصل بوده که در هیچ زمانی آباد نبوده و مسبوق به عمران نباشد یا آنکه مسبوق بملکیت و عمران و آبادی بوده و بعداً ویران و خرابی عارض شده و اعم از آنکه آثار آن باقی باشد مثل زمینهای شوش و بابل یا باقی نباشد با قصد تملک موجب ملکیت است و آثار باقیه و اعیان موجوده از قبیل سنگ و چوب، نهر و استخر با حیازت و قصد تملک مملوک میگردد.

بدیهی است که در موردیکه مالک قانوناً موجود تشخیص میشود و در اثر پیش آمدی از قبیل زلزله و آتش سوزی مثلاً قصبه ای مثل طرود ویران شود تا وقتیکه مالکین اعراض نکرده اند و زمان مستدی منقضی نگردیده که ویران بماند نمیتوان بحیازت و تملک آثار و اعیان موجوده مبادرت نمود و در چنین فرضی اگر مالک معلوم نباشد عنوان مجهول المالك را خواهد داشت.

اسباب زوال مالکیت

در مقابل اسباب تملک اسبابی هم برای زوال ملکیت وجود دارد و آن هم دو نوع است:

۱ - اسبابی که ملکیت را زائل میکند و مملوک از مباحات میشود که مجدداً برطبق شق ۱ ماده ۱۴۰ ق. م قابل تملک است مثل اعراض و سببیت اعراض برای زوال

احیاء موات و اسناد مالکیت

ملکیت گرچه در قانون ایران مصرح نیست ولی تلویحاً و ضمناً اشعار بان شده است^۱ و در نظر بسیاری از محققین فقهای شیعه هم باستناد اخباری و از آنجمله خبری که به قابل تملک بودن حیوانیکه از طرف مالک اعراض شده برای دیگری اشعار دارد اعراض از اسباب مزایه ملکیت است.

امید است درمحل خود از نظر فقها و ممالک اختلاف و سببیت اعراض برای زوال ملکیت بحث کانی بشود و مجلاً چنانچه استدلال مرحوم سید محمد کاظم طباطبائی یزدی جد نگارنده (صاحب عروة الوثقی) اشعار دارد معرض عنها هر چه باشد اعم از منقول و غیر منقول باعراض از ملکیت خارج و داخل در مباحات میشود.

۲ - آزادی و تحریر که علاوه از آنکه موجب زوال ملکیت میگردد پس از آزادی و اطلاق قابل تملک مجدد نیست.

مثلاً یکمترتبه شخص از حیوانی که شکار کرده اعراض نموده و آنرا رها میکند که با اعراض شکارکننده حیوان از مباحات شده و برای دیگری شکار و تملک آن جایز است و مثل اینست که آبی که از رودخانه حیازت شده به رودخانه ریخته شود و یکمترتبه آنرا آزاد میکند مقیداً به بقای آزادی که گرچه در قانون ایران برای عدم جواز تملک حیوان در چنین فرضی تصریحی نشده ولی از نقطه نظر علمی تملک آنرا نمیتوان جایز دانست.

و برای عدم جواز تملک آن در نظر شرایع و ادیان میتوان به قصه ناقه صالح که در قرآن مجید اشعار دارد و امثال آن استدلال نمود.

۳ - بوسیله عقود و شروط مثل وقف با فرض اینکه وقف از عقود باشد و موقوفه از ملکیت خارج شود.

در احیاء اراضی موات و مباحه

مقصود مقنن از ماده ۱۴۱ قانون مدنی اینست که قابلیت بالقوه زمین موات را برای استفاده با سعی و عمل به مرحله فعل برسانند و از تعبیر ماده و بیان مراد از موات و تعریف آن ضمناً بدست آمد.

معلوم شد که اراضی موات در نظر قانون عبارتست از زمینهاییکه عملی در آنها نشده و معطل افتاده و بوضعیت طبیعی و اولیه باقی است و لو استفاده هائی در آن حال از قبیل چراندن گوسفند و جمع آوری علف قارچ و کتیرا و امثال آنها داشته باشد.

اینگونه منافع و استفاده ها موجب تغییر موضوع نیست که مستلزم تقید یا تغییر حکم باشد یعنی با اینگونه منافع و انتفاعات زمین از عنوان مواتی خارج نشده تا حکم اراضی عامره بر آن بار شود.

۱ - ماده ۱۱۰۴ قانون مدنی عراق صریحاً اعراض را از اسباب مزایه ملکیت و موجب اباحه اعراض شده قرار داده است.

احیاء موات و اسناد مالکیت

بعبارت دیگر لازم نکرده زمین موات هیچ نوع فایده نداشته باشد بنا بر این نی‌زار و شوره زار و امثال آنها با اینکه نی‌شوره هم مورد استفاده واقع میشود و از نمائات و منافع زمین محسوب است و چه بسا در مواقعی بیش از زمین عامر مورد استفاده واقع گردد اراضی موات است چه بوسیله عملیاتی آباد نشده تا برطبق مدلول ماده مصداق احیاء شده واقع شود و همچنین است جنگلها.

با توجه به تعبیر ساده معلوم میشود قانون از روح و حقیقت مقررات اسلامی پیروی نموده است چه از مجموع مقررات اسلامی و بیان اولیاء اسلام چنین استنباط میشود که آثار حاصله از عملیاتی که موجب احیاء زمین موات شده مملوک بالاصاله احیاکننده است و مالکیت احیاءکننده نسبت بزمین مالکیت تبعی است که با زوال آثار عمران و آبادی و عروض خرابی مجدداً زمین موات شده و رابطه مالکیت قطع میگردد.

تجحیر موجب اولویت است نه ملکیت

انتخاب کلمه (تجحیر) در ماده ۱۴۲ ق.م. برای شروع و اقدام باحیاء و انجام عملیاتی که مقدمه احیاء است کلمه بسیار متناسبی است چه حجر بمعنی سنج است (بمعنی علامت گذاری در زمین برای ممنوعیت دیگری نیز آمده است) و احیاء زمین یا تهیه مقدمات و شروع بعملیاتی بتدریج انجام پذیر است.

چه بسا با ادامه عمل و استمرار آن برحسب مقصود و نوع احیاء و عمران سالها طول بکشد و بایستی کسانی که شروع باحیاء مینمایند اطمینان داشته باشند که از معارضه دیگران مصون خواهند بود و با ادامه عمل تا حصول احیاء و تحقق آبادی که موجب ملکیت است دیگری نمیتواند نسبت بمورد حجر با اقدام باحیاء آن با او معارضه نموده و اقدامات و زحمات مقدم باحیاء را به هدر دهد.

از طرفی منظور اصیلی احیاء و عمران و آبادی است و بایستی برای سوه استفاده مجالی گذاشت که با شروع باحیاء از قبیل سنگ چیدن اطراف زمین و امثال آن اگر تجحیرکننده از ادامه عمل و انجام احیاء امتناع یا تعلل و تسامح نمود برای همیشه یا مدت نامحدودی جامعه از نتایج و منافع عمران و آبادی محروم ماند. و دیگران از احیاء آن ممنوع باشند و زمین در وضع سواتی معطل بماند لذا این ماده مقرر داشته با شروع باحیاء حجر یعنی ممنوعیت دیگری از تصرف حاصل شده و تجحیرکننده برای احیاء آن اولویت پیدا خواهد کرد.

بدیهی است لازمه اولویت اینست که دیگری هم حق داشته باشد والا اولویت تجحیرکننده معنی نداشت بنا بر این بایستی حدود اولویت تجحیرکننده را تعیین نمود و چون قانون بحدود اولویت تصریحی ندارد. آنچه بنظر میرسد حدود اولویت بر حسب اقتضای نوع مقصود از احیاء و مقتضیات دیگر باید تعیین گردد که اگر از ادامه عمل لازمه احیاء امتناع و تعلل نماید و آثار به نتیجه نرساند با ضرب الاجلی که فقهای عامه باستناد قول

احیاء موات و اسناد مالکیت

عمر بن الخطاب^۱ و بعضی از فقهاء شیعه باستناد اخباری آنرا بیسه سال تحدید نموده‌اند که اگر احیاء نشد حق اولویت تحجیرکننده ساقط و دیگری حق احیاء و تملک آنرا خواهد داشت. بسیاری از فقها ضرب الاجل را محدود بمدت معین ننموده و آنرا موکول به نظر و تشخیص حاکم نموده‌اند که برحسب زمان و مقتضیات نوع مقصود و وضعیت احیاءکننده و وسائلی که برای آن لازم است ضرب الاجلی معین نماید.

بخلاصه شروع باحیاء موجب تملک نیست و فقط برای مدتی که در نظر عامه و بعضی از خاصه محدود به سال شده است موجب اولویت برای احیاء و تملک می‌گردد و در صورت تعلل برای اتمام و تحقق احیاء در خلال اجل مقرر اولویت مزبور ساقط خواهد شد و دیگری حق احیاء خواهد داشت.

« تملك موات محدود است به مقدار احیاء »

مستفاد از ماده ۱۴۳ ق. م. عبارتست از :

اول - جمله (و مباحه) بعد از کلمه (موات) در ماده مزبوره و مواد قبلی قید کلمه موات است نه آنکه مرادف یا مباین این باشد که در نتیجه با تغایر موضوع از لحاظ اتحاد حکم عطف بران شده بنا بر این در نظر قانون دو نوع ارضی موات موجود است :

الف - اراضی موات غیر مباح

ب - اراضی موات مباح

بالتبیین اراضی موات مباح قابل احیاء است نه اراضی موات غیر مباح که در بیان فقها باراضی متروکه تعبیر و مصطلح شده و عبارتست از حریم املاک و محل عبادت و اجتماع اهل شهر و قصبه و قریه در مواقع خاصه و سایر مرافق آنها از قبیل مرقع و امثال آن و بالجمله جواز احیاء اراضی موات بطور عموم و کلی نیست

چنانچه ماده ۱۴۷۱ قانون مجله الاحکام^۲ مشعر است احیاء اراضی مواتی که در اطراف شهرها برای رفع حوائج عمومی اهالی لازم است جایز نیست بلکه با تعریفی که ماده ۱۴۷۰ قانون مزبور از اراضی موات نموده است اراضی لازم برای حوائج اهل شهر یا قریه از قبیل اراضی که برای استفاده هیزم و چراگاه حیوانات اهالی لازم است اصلاً از عنوان مواتی خارج است و خلاصه نظر فقهاء فربتین اینست که سه نوع زمین وجود دارد:

۱ - ماده ۱۲۷۹ قانون مجله با پیروی از نظر فقها و عامه مستنداً بقول عمر مدت اولویت تحجیرکننده را به سه سال تحدید نموده که در صورتیکه ظرف سه سال از تاریخ تحجیر احیاء نشد اولویت تحجیرکننده ساقط و میتوان مورد تحجیر را بدیگری برای احیاء تفویض نموده و ماده ۱۱۸۹ قانون مدنی عراق مقرر داشته زمینی که با اجازه دولت برای زراعت احیاء شده و لو سند مالکیت نسبت بان صادر شده باشد اگر سه سال متوالی متروک ماند و زراعت نشد دولت آنرا از احیاءکننده انتزاع نموده و بدیگری که زراعت کند تفویض خواهد نمود و با تفویض بدیگری تهرماً سند مالکیت اولیه ملغی خواهد بود

۲ - ماده ۱۲۷۱ مجله « الاراضی القریبة الى العمران تترك الالهالی مرعی و محتصداً و محتطاً و يقال لها الاراضی المتروکه »

احیاء موات و اسناد مالکیت

۱ - اراضی عامره - یعنی احیاء شده

۲ - اراضی متروکه - که عبارت از زمینهایی است که از جهت مصالح عمومی و مصالح اراضی عامره بایستی بهمان حال باقی بماند و احیاء آنها جایز نیست و چه بسا احیاء و تصرف اختصاصی خارج از حدود معتاد حکم غصب را داشته و در صورتیکه سبادت یا حیاء آنها بشود آثار احيائي آنها بوسیله حاکم زائل و مرتفع خواهد شد و شاید اینگونه اراضی ضمن عموم ماده ۴۵ قانون مدنی منظور نظر اجمالی مقنن بوده است

۳ - اراضی موات مباحه - و فقط این نوع از اراضی با رعایت شروطی قابل احیاء و تملک است

دوم - شرطیت قصد برای تملک - بنا بر این احيائي که بقصد تملک نبوده و بمنظور رفع حوائج آبی و موقتی باشد مثل محلی که پایگاه موقتی ارتش بنا میشود یا بطوریکه معمول است محللهائیکه شرکتها و کنتراتچیها برای انجام عملیات کنتراتی موقتاً برای سکونت کارگران خود و تمرکز ائاثیه بنا مینمایند یا محللهائیکه در بیلاقات برای سکونت موقتی احداث میگردد و امثال آنها چون بقصد تملک نیست موجب ملکیت نمیگردد و برای دیگران پس از رفع احتیاج احداثکننده قابل حیازت و تملک خواهد بود

ناگفته نماند که مقتضی حسن تنظیم و ترتیب این بود که ماده ۱۴۳ بجای ماده ۱۴۲ و ماده ۱۴۳ بجای ماده ۱۴۴ باشد و اگر ماده ۱۴۳ ق. م. باین نحو (هر کس هر مقدار از اراضی موات مباحه را بقصد تملک احیاء کند مالک آن میشود) تعبیر شده بود بمقصود وافی تر بود. تذکر: احیاء و تملک موات مقید بمباشرت و اهمیت قانونی نیست بنا بر این شخص میتواند بوسیله دیگری از قبیل اجیر سبادت بآن نماید و صغیر و محجور هم بشرح اشعار مواد ۱۲۱۲ و ۱۲۱۴ قانون مدنی میتوانند سبادت باحیاء موات و حیازت مباحات و تملک آنها بنمایند.

تملك وسط باحیاء اطراف

بعضی از علماء عامه (ابویوسف) مالکیت موات وسط را در صورتی برای مالک و احیاءکننده اطراف قائل شده اند که احیاء اطراف بیش از مواتی وسط باشد بهرحال هیچ ملازمه عقلی بین مالکیت اطراف در اثر احیاء و مالکیت وسط نیست و ملاک شرعی هم برای این نظر بطوریکه قانعکننده باشد بنظر نرسیده است و همانطور که ممکن است وسط ملک احیاء شده شخصی و اطراف ملک شخص دیگر باشد ممکن است اصلاً وسط مملوک کسی نباشد و چه بسا قابل تملک خصوصی هم نباشد.

تصور می رود حکم و تشریح ماده ۱۴۴ ق. م. که احیاء اطراف زمین را موجب تملک وسط آن دانسته از این لحاظ بوده که چون در صورتیکه اطراف ملک کسی باشد راهی برای احیاء وسط نیست جز از اطراف که مملوک است و احیاء وسط ملازمه با تصرف در اطراف دارد که مجوزی برای تصرف در ملک دیگری نیست لذا وسط را استحصاناً و تبعاً مملوک صاحب اطراف قرار داده اند در صورتیکه حقوق ارتفاقیه در چنین موردی

احیاء موات و اسناد مالکیت

طبیعی است و همانطوریکه اگر موات اطراف احیاء شده احیا شود حق راه و عبور برای احیا شده وسط بالطبع ملحوظ است اگر احیاء هم نشده برای وسط حق عبور بالطبع ملحوظ خواهد بود.

بعبارت دیگر احیاء اطراف و تملک آن طبعاً مقید و مشروط است به ملحوظ داشتن حق ارتقائی موات وسط و بر فرض ملحوظ نباشد ممکن است احیا و تملک وسط را متوقف باجازه مالک اطراف قرار داد نه آنکه مالک اطراف را بدون وجود سبب مملک معقولی مالک وسط دانست و احیاء اطراف را برای مالکیت موات وسط از اسباب تملک قرارداد و برشقوق ماده ۱۴۰ اضافه نمود.

چون ملازمه عقلی درین نیست و نصی هم در این موضوع بنظر نرسیده حکم ماده ۱۴۴ ق. م صرفاً تحکم و فاقد ملاک مبنای صحیحی بنظر میرسد و مدلول این ماده راه سوء استفاده را برای تملک کسانیکه میخواهند اراضی وسیعی را مالک شوند و قدرت و توانائی برای احیاء آن ندارند و یا نمیخواهند زحمت و هزینه احیاء را متحمل شوند باز نموده است.

چه میتوان با حفر نهری در اطراف زمین موات بسیار وسیع و غرس اشجار در اطراف نهر اراضی موات وسیعی را که مهبیای احیا و آبادی است مالک شده و در نتیجه اجتماع از فوائد احیاء آن که منظور اصلی است محروم گردد.

لذا در قانونی که نسبت باحیاء اراضی موات و تملک آنها بر اساس تجویز ماده ۱۴۵ وضع خواهد شد بایستی راه سوء استفاده از ماده مزبور را پست و تصمیم مفیدی که تطبیق با مصالح اجتماع داشته باشد و کمک ب عمران و آبادی نماید اتخاذ گردد.

لزوم رعایت کلیه قوانین

تا کنون قانون و مقررات خاصی برای احیاء موات و کیفیت آن و مورد احیاء و نوع آن وضع و تصویب نشده است.

و از جمله اموری که بایستی در قانونی که بر طبق اشعار ماده ۱۴۵ ق. م که رعایت کامل کلیه قوانین مربوط باحیاء را لازم دانسته تصویب خواهد شد پیش بینی گردد اینست که احیاء موات و تملک آن مقید گردد به کسب اجازه از دولت چنانکه ماده ۱۲۷۲ قانون مجله هم با متابعت از نظر فقهاء عامه شرط احیا و تملک را اذن و اجازه دولت قرار داده و اغلب فقهاء شیعه هم جواز احیا و تملک موات را متوقف ب اجازه زمامدار مسلمین قرار داده‌اند.

و حقاً مصالح اجتماعی اقتضا دارد کسیکه میخواهد مواتی را احیا نماید با تعیین مقدار و محل زمینی را که میخواهد احیا کند و مقصود و نوع آبادی را که در نظر دارد قبلاً بوزارت کشور یا هر مرجع رسمی که تعیین شود مراجعه و کسب اجازه نماید و سپس اقدام کند.

با این رویه گذشته از آنکه از خود سری جلوگیری شده و کنترل صحیحی

احیاء موات و اسناد مالکیت

برای مقاصد و آمار صیحه‌ی از میزان فعالیت و پیشرفت عمران و آبادی بدست خواهد آمد. تاریخ احیا که در بسیاری از موارد و منازعات از قبیل مورد ماده ۱۵۸ ق. م. منشا اثر است معین خواهد شد دولت با مراقبت کامل از اجازه احیای بی تناسب و مخالف مصالح اجتماعی خودداری خواهد نمود و همواره برای اجازه نوع احیاء اطراف وجوابع و مقتضیات ملحوظ خواهد شد و هرگز دولت اجازه نخواهد داد مثلاً زمین موات نزدیک شهر با تأسیس کوره آجرپزی یا دباغخانه و امثال آنها احیا شود و بالتبقی نوع آبادی و عمران در هر محل موافق با مصالح اجتماع انجام خواهد شد.

بخلاصه مصالح عامه و اجتماعی امروزه بجهت عدیده ایجاب مینماید که هر نوع عمران و آبادی با اجازه قبلی و استحضار دولت انجام گیرد.

خلاصه مبحث و نتیجه آن

اسناد مالکیت اراضی موات ارزش قانونی و شرعی ندارد

اما از جهت قانون آنچه از مجموع قوانین موجد حق مقررات جاریه استفاده و استنباط میشود بلکه مصهرحات قانون اشعار دارد تملک اراضی موات و پذیرفته شدن تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت نسبت بآنها قبل از تحقق احیا بر خلاف قانون است و کلیه اسنادیکه نسبت باراضی موات صادر شده سندی نباشد و رسمیتی ندارد و فقط برگهائی است بصورت اسناد رسمی.

زیرا اراضی موات طبق مقررات و اشعار ماده ۲۷ و ماده ۱۴۰ قانون مدنی مال کسی نیست و هیچکس حق تملک آنها را ندارد مگر با اجازه ماده ۱۴۰ و بموجب ماده ۱۴۳ بقصد تملک آنها احیا یعنی طبق اشعار ماده ۱۴۱ آباد کند که مورد استفاده فعلی واقع شود و قبل از تحقق احیا و آبادی قابل تملک نبوده و مال شخصی خاصی نمیتواند باشد. و حتی به تعجیر هم مثل اینکه دور آنها دیوار بکشند یا عملیات دیگری که مقدمات احیا است انجام دهد طبق صریح ماده ۱۴۳ موجب ملکیت نمیشود.

مجموع قوانین ثبت و آئین نامه های مربوط بآنها ناظر باینست که مالکین بایستی ملک خود را مطابق مقررات به ثبت برسانند بنابراین اول بایستی مورد تقاضای ثبت ملک باشد و مالک داشته باشد و در مرتبه متأخره مالک نسبت بملک خود تقاضای ثبت نماید و پس از آنکه سند مالکیت با تشریفات قانونی نسبت بغیر منقول مملوکی صادر شد آن سند رسمی است و صاحب سند رسماً مالک آن شناخته خواهد شد.

و بالتبقیه مالکیت مالک رسمی خواهد شد نه آنکه سند مالکیت نسبت بهر چیزی ولو قابل تملک خصوصی نباشد با شروط تحقق ملکیت و اسباب و عملیاتی که برای حصول آن قانوناً لازم است فاقد باشد موجب و موجد ملکیت گردد.

بعبارت دیگر اسناد مالکیت همیشه کاشفیت دارد نه، موضوعیت و سببیت یعنی کاشف از اینست که مورد سند ملک صاحب سند بوده لذا تقاضای ثبت مالک پذیرفته شده و سند مالکیت صادر گردیده که بمالکیت او رسمیت داده است نه آنکه از اسباب تملک باشد که

احیاء موات و اسناد مالکیت

هر که بهر طریق و از هر طریق و نسبت بهر غیر منقولی سند مالکیت بدست آورد مالک آن بشود .

چه اسباب تملک همان است که در ماده ۱۴۰ مقرر گردیده و هیچ ماده از مواد قانون اشعاری ندارد که در اثر تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت شخص مالک میشود بلکه عصاره و خلاصه قانون ثبت و نظر مقنن از آن این است که مالکیت مالک پس از تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت رسمی میشود .

بنابراین اولاً باید تشخیص داد مورد سند و تقاضای ثبت قابل تملک خصوصی است یا نه اگر قابل تملک خصوصی نیست از قبیل مساجد و تکایا و طرق و شوارع و اراضی موات قبل از تحقق عمران و آبادی ولو سند مالکیت صادر شده باشد ملک صاحب سند نخواهد بود و صرف عناوین مزبوره دلیل کافی است برای اینکه سند بی مورد و برخلاف قانون صادر شده است .

اینگونه سند طبق مستفاد از ماده ۱۲۸۷ و ۱۲۸۸ قانون مدنی فاقد ارزش قانونی است چنانچه ماده ۴۱ آئین نامه قانون ثبت هم صریح بر اینست که اراضی موات و جنگلها و سایر مباحات و مشترکات عمومی ملک کسی نیست و ثبت آنها ممنوع است در این صورت اگر سند مالکیتی نسبت باراضی موات و سایر مشترکات عمومی صادر شده باشد سند رسمی و قانونی نخواهد بود و چنانچه اینگونه اسناد بمرجع قضائی مستقل و صحیحی ارجاع شود بدون تردید رأی قضائی معسر بر بطلان و عدم اعتبار آنها صادر خواهد شد .

فروشنندگان و خریداران اراضی موات ولو باستناد سند مالکیت با پستی بدانند اگر روزی بنا شود حقیقت قانون و شرع مورد عمل و مقیاس احکام گردد و اینهمه انحرافات از مبانی قانونی از بین برود بدون تردید قلم قرمز یر چنین اسناد مالکیتی کشیده خواهد شد و اسماول و مشترکات عمومی به عموم و جامعه باز خواهد گشت .

اما از لحاظ شرع گذشته از آنکه مطلق اراضی « **مفتوح العنوه** » که کشور ایران نیز داخل در آن عنوان است حکم خاصی دارد. اساساً تملک اراضی موات نه فقط بر خلاف طبیعت و ذوق سلیم آئین مقدس اسلام است ، که دینی است اجتماعی و فطری و مزیت آن بر سایر کیش و آئینها در بازار فلسفه ادیان ثابت و مبرهن گردیده است بلکه تملک اراضی موات برخلاف مصرحات شرعی و احکام مذهبی و مقررات دینی است که فقهاء فریقین در باب احیاء موات کتب فقهیه معترض گردیده اند و عصاره و خلاصه آن اینست .
اراضی موات برای احدی قابل تملک نیست مگر آنکه با اذن اولوالاخر (امام نایب امام - دولت) بقصد تملک احیا شود پس تحقق دو شرط برای تملک اراضی موات لازم است :

الف - اجازه اولوالاخر یعنی زمامدار مسلمین برای احیاء که لازمه آن اینست که محل مواتی را برای احیا عرضه دارد و زمامدار مسلمین هم اجازه احیاء آنرا با هر قید و شرطی که مقتضی بداند بدهد :

احیاء موات و اسناد مالکیت

ب - تحقق احیا و عمران و آبادی با قصد تملک که تا وقتیکه احیا و عمران نشده و عمران و آبادی آن از توه و شأ نیت بمرحله فعل نرسیده مالک نخواهد بود ولو تحجیر شده باشد.

بسیاری از اعظم فقهاء شیعه باستناد اخباری که از آنجمله خبری است که قسمتی از آن باین تعبیر:

« وان ترکها و اخریها فاخذها رجل من المسلمین من بعده فعمرها و احیاءها فهو احق بها من الذی ترکها » از حضرت امیر علیه السلام روایت شده معتقدند مالکیت احیا کننده هم محدود است بمدت احیاء یعنی تا وقتیکه آباد است به تبع آثار ایحائی مال احیا کننده آنست و اگر پس از احیا باز بحالت ویرانی و خرابی افتاد مالکیت احیاء کننده هم زائل میگردد

بجارت دیگر احیاء و آبادی سبب مالکیت و استمرار آبادی موجب بقاء آنست و با زوال آبادی که سبب و علت دارد معلول که ملکیت است هم زائل و از بین خواهد رفت و تحجیر اراضی موات یعنی عملیاتی که مقدمه احیاء و آبادی است از قبیل حصار کشیدن و بی در آوردن و حفر کردن گوده و امثال آن برای تحجیر کننده فقط تا مدتی موجب اولویت برای احیا و تملک است که در نظر فقهاء عامه باستناد خبری که باین تعبیر: « لیس له متحجر بعد ثلاث سنین حق » از عمر بن الخطاب منقول است مدت اولویت تحجیر کننده سه سال است که اگر تحجیر کننده ظرف سه سال مورد تحجیر را بقصد تملک احیا و آباد نمود مالک آن خواهد شد و الا حق اولویت او ساقط و شخصی دیگری حق احیا و تملک آنرا خواهد داشت

بعضی از فقهاء شیعه هم باستناد خبری که انتساباً و مدلولاً خالی از خدشه نیست مدت اولویت تحجیر کننده را سه سال تعیین نموده اند

ولی اقلیت قریب باتفاق فقهاء شیعه امد و مدت اولویت تحجیر کننده را به سه سال تحدید ننموده اند بلکه آنرا موکول بنظر حاکم نموده اند و حق هم همین است و در بعضی موارد سه سال کمتر و نسبت بمواری سه سال بیشتر لازم است لذا نظر محققین از فقهاء شیعه بر اینست که به تناسب موارد به تحجیر کننده مهلت داده شود که در صورتیکه در خلال مدت اقدام باحیاء نشد و پس از انقضای مدت مورد تحجیر احیاء نگردیده دیگری حق احیاء و تملک آنرا نخواهد داشت

« فروش اراضی موات پس از تحجیر »

در نظر فقهاء فربین فروش اراضی موات ولو بعد از تحجیر جایز نیست چه در اراضی موات قبل از آباد شدن مال کسی نیست و فروش غیر معلوک جایز نبوده و چنین معامله باطل و فربنده مالک ثمن و خریدار مالک مورد معامله نخواهند شد و ثمن دریائی از بابت فروش اراضی موات از موارد بارز اکل بالباطل است که در قرآن مجید صریحاً نهی شده است

احیاء موات و اسناد مالکیت

ولی حق حاصل از تحجیر و اولویت که با اعراض ساقط میگردد به صلح و همچنین ارثاً منتقل میگردد و آیا برای زوجه قابل ارث است یا نه مخصوصاً نسبت به نوعی از تحجیر که عینی از مال تحجیر کننده بکار نرفته باشد مثل نهر کشی و مرزبندی و بی کنی و امثال آن موضوع شایسته تحقیق و بحث است که امید است در شرح مواد مربوطه بارت زوجه مورد توجه و تعرض واقع شود

« دولت مالک اراضی موات نیست »

همانطور که افراد حق تملک اراضی موات را قبل از احیاء ندارند و اگر سند مالکیتی بنام شخصی صادر شود بر خلاف روح و حقیقت قانون بوده و فاقد ارزش قضائی و قانونی است و مثل اینست که سند مالکیت مسجد یا یکی از موارد مواد ۴۵ و ۴۶ قانون مدنی بنام شخصی صادر شود که دارنده چنین سند مالکیتی مالک قانونی مسجد و امثال آن نخواهد گردید. دولت هم بعنوان شخص حقوقی حق تملک اراضی موات را ندارد اما از جهت آنکه دولت ولی عام است و تصدی امور جامعه را دارد تمام اراضی موات در تحت اختیار و سلطه و اقتدار او بوده و بایستی باشد

برای اینکه اراضی موات با رعایت قانون و احکام شرح و مصالح اجتماعی آباد شود و از سوء استفاده اشخاص با قدرت و نفوذ مضمون و مورد احتکار واقع نگردد و محرومین جامعه بتوانند از حق قانونی خود استفاده و از مواجب الهیه بهره مند شوند و لانه ای بنام خانه برای حفظ عیال و اطفال خود در اراضی موات فراهم نمایند یا بدون دادن باج و خراج به عزیزان بی جهت با جمع آوری هیزم از اراضی موات اعاشه نمایند بهترین طریق اینست که بر طبق نظر فقهاء فریقین و بطوریکه ماده ۱۴۴۲ قانون مجله که قانون ملاک نظر راجع قضائی بسیاری از ممالک اسلامی است تصریح دارد و ماده ۱۴۵ قانون مدنی ایران هم بطور اجمال زمینه برای وضع آن مهیا نموده است باید احیاء اراضی اجازه دهد و هر گونه اقدامی در این باب موکول ب اجازه دولت گردد

دولت هم که کمیونی در وزارت کشور یا اداره ثبت برای رسیدگی به تقاضای اشخاص تشکیل دهد در کمیسیون مزبور پس از احراز مقصود تقاضا کننده و بمیزان احتیاج و استطاعت او برای عمران و آبادی با تعیین محل و شرائط و مدتی که احیاء بایستی انجام شود اجازه احیاء بدهد

« تملک اراضی موات برخلاف مصالح اقتصادی و مقتضات سیاسی است »

اما از جهت اقتضاء تشخیص درجه مضار و مفاسد تملک اراضی موات و صدور سند مالکیت نسبت بانها بدون آنکه موجبات قانونی و شرعی (احیاء) مالکیت فراهم شده باشد با علماء اقتصاد است

آنچه مسلم است رویه و عمل فعلی که سرمایه های هنگفتی که بایستی بمصرف تأسیسات و وسائل تولیدی برسد بمصرف خرید و دست بست گشتن اراضی موات میرسد و با این رویه بکار افتادن سرمایه برای امور تولیدی در این کشور نسبت به سایر کشورها از حدود صفر هم پائین تر رفته است .

احیاء موات و اسناد مالکیت

اما از جهت سیاسی هم تشخیص آن با سیاسیون است و مجملًا با توجه باینکه کشور ما محدود است بکشورهایی که یا اساساً عنوان مالکیت غیرمنقول را ملغی و کلمه آنرا از فرهنگ خود خارج نموده‌اند یا لااقل تا آخرین حدود آنرا تضییق نموده و یا تدریج می‌نمایند. آیا در چنین موقعیتی که فعلاً دنیا بخود گرفته است میتوان تجویز نمود که یک شخصی مالک صدها هزار متر زمین موات بشود و از استفاده نیازمندان جلوگیری و ممانعت نماید؟

« من لهم ير الاشياء بعين الحقيقة يضل و هو ملوم »

دولت بایستی برای اعلام بطلان وی اعتباری اسناد مالکیتی که تاکنون برخلاف مصالح اجتماعی و موازین عدالت و قوانین موجود حق نسبت باراضی موات صادر شده اقدام و اتخاذ تصمیم قطعی نماید

چه مسلم است دنیای آتیه نمیتواند اینگونه انحرافات و اجحافات مخالف با مصالح اجتماع را بپذیرد و بدون تردید نمایش مالکیت اشخاص نسبت باراضی موات در آتیه از موضوعاتی است که در تأثرها و سینماها و نمایشگاهها مورد مضحکه و از مسائل تفریحی نسلهای آتیه خواهد بود

یقین است آسمانی بزمین نخواهد آمد کد سند مالکیتی که با نیرنگها برخلاف موازین شرعی و قانونی نسبت باراضی موات صادر شده باطل گردد و دولت برای چنین اقدامی که لامحاله دیر یا زود انجام پذیر است مورد ملامت واقع نخواهد شد

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

رساله جامع علوم انسانی

