

## اختصاری در باب؛

### شناخت انواع اراضی<sup>۱</sup>

سلیمان فدوی<sup>۲</sup>

#### چکیده:

یکی از مهم‌ترین نکاتی که یک کارشناس رسمی (به‌ویژه کارشناسان رسمی امور ثبتی) روزانه با آن درگیر می‌باشد، شناخت انواع زمین‌ها است. بی‌تردید، شناخت نادرست از هر یک از انواع زمین‌ها، باعث ورود خسارات غیرقابل جبران به مالکان آن‌ها خواهد بود. در این مقاله سعی شده تا با توجه به بضاعت اندک مؤلف، بدو در قسمت مقدمه و کلیات، ضمن ارائه تعریفی از زمین (اراضی)، انواع آن‌ها را تبیین نموده و آن‌گاه در چهار گفتار، اراضی گوناگون را مورد بحث و بررسی قرار خواهیم داد. امید آن‌که نوشته حاضر بتواند تا حد ممکن، رافع مشکلات فرا روی کارشناسان رسمی دادگستری (این اقشار زحمتکش و یکی از شاه‌بال‌های فرشته عدالت) باشد. جا دارد از باب «من لم یشکر المخلوق، لم یشکر الخالق» در این نوشته از زحمات بی‌بدیل دو تن از کارشناسان رسمی و برجسته‌ی کشورمان (جناب آقای مهندس داود حاجی قربانی و جناب آقای مهندس علی حقداده) که سهم به‌سزایی در پدید آمدن این نوشته داشتند، قدردانی نمایم.

**واژگان کلیدی:** اراضی، شهری و غیرشهری، نوعیت زمین، مراجع تشخیص انواع اراضی.

۱. روش ارجاعات متن در نوشتار حاضر، به‌صورت APA می‌باشد.

۲. عضو هیئت علمی دانشکده حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون».

مقدمه:

## تعریف اراضی

اراضی جمع ارض و در لغت به معنای زمین، مورد استفاده قرار می‌گیرد (اعم از این که مالک داشته باشد یا مالکیت خاصی برای آن متصور نباشد). در این ارتباط، اصطلاح اراضی با واژه عرصه معنای نزدیکی دارد. با این تفاوت که عرصه به زمینی اطلاق می‌گردد که مملوک (دارای مالک معین) باشد و معمولاً در مقابل اعیانی به کار برده می‌شود. بنابراین متوجه خواهیم شد که رابطه‌ی بین این دو واژه، عموم و خصوص مطلق است. به همین جهت اعتقاد بر این است که واژه‌ی اراضی، مفهوم عام‌تری از عرصه دارد. زیرا اراضی بلاصاحب، موات و در حکم مواتی وجود دارند که نوعاً اراضی محسوب می‌گردند حال آن که به کارگیری واژه‌ی عرصه برای آن‌ها در عالم حقوق، زیبنده نخواهد بود.

### کلیات:

## انواع اراضی

تقسیم‌بندی اراضی بر مبنای مختلف امکان‌پذیر است. یکی از مبنای تقسیم‌بندی اراضی در حقوق موضوعه، عبارت از نحوه‌ی قرارگیری و موقعیت جغرافیایی آن‌ها در حوزه‌ی استحفاظی شهرها است. به همین دلیل، هرگاه اراضی در حوزه شهری استقرار یافته باشند، به این دسته از اراضی، اراضی شهری و در غیر این صورت، به آن‌ها، اراضی غیرشهری گفته می‌شود. بی‌تردید، برای به‌دست آوردن حوزه و محدوده شهر و تعریف آن می‌بایست به قوانین خاص مراجعه نمود. معنا و مفهوم حوزه شهری در قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ معین شده است.

هم‌چنین در حقوق موضوعه، ممکن است مبنای تقسیم‌بندی اراضی، نوع بهره‌برداری از آن‌ها باشد که حسب مورد، شامل اراضی بایر، دایره، موات، اراضی ملی و جنگل‌ها خواهد بود. در حقوق اسلامی نیز اراضی به قسمت‌های متفاوتی قابلیت تقسیم دارد. زمین انفال، زمین فئی، زمین مفتوح‌العنوه، زمین طوع و صلح، اراضی خراج و مباح از شعبات گوناگون آن می‌باشد.

در این مختصر، سعی شده تا حد بضاعت علمی نویسنده به شرح هر یک از موارد فوق پرداخته شود. با قید این نکته که هر جا لازم به ذکر نکاتی بوده یا نیاز به درج مطالب اضافی باشد، از آن دریغ نخواهد شد.

### گفتار اول - اراضی داخل و خارج شهری:

وفق ماده‌ی ۳ قانون زمین شهری (۱۳۶۶)، به زمین‌هایی که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته اند، اراضی شهری اطلاق می‌گردد که با توجه به نوع آن‌ها از لحاظ مالکیت، به سه دسته (اراضی دایر، بایر و موات شهری) تقسیم می‌گردند. ضمناً مطابق ماده‌ی ۲۰ قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹، به زمین‌هایی که در شهر واقع شده بود هرچند که در آن‌ها زراعت شود، اراضی شهری گفته می‌شد که این اراضی از شمول قانون اصلاحات ارضی خارج بودند ولی از لحاظ وجود رابطه‌ی زارع و مالک، تابع مقررات اصلاحات ارضی محسوب می‌شدند.

#### بند ۱ - اراضی دایر شهری و غیرشهری:

به زمین‌هایی که بر روی آن‌ها ابنیه یا مستحدثاتی ایجاد شده یا این‌که مورد بهره‌برداری مالک یا مالکینی قرار می‌گیرد (اعم از کشت و زرع و صنعت و تجارت) در ادبیات حقوقی، اراضی دایر یا محیی گفته می‌شود. هم‌چنین به اراضی آباد و اراضی آیش در ترمینولوژی حقوقی، اراضی دایر گفته شده که در مقابل اراضی موات و اراضی متروکه به کار رفته است. (جعفری نگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص. ۲۶) در صورت قرارگیری این اراضی در محدوده‌ی قانونی شهرها و شهرک‌ها، به آن‌ها اراضی دایر شهری و درغیراین‌صورت، اراضی دایر غیرشهری گفته می‌شوند.

بر طبق تعریف مندرج در قانون نحوه‌ی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۵ شورای انقلاب، اراضی دایر به زمین‌های احیاشده‌ای اطلاق شده است که به‌طور مستمر مورد بهره‌برداری قرار گرفته و در حال حاضر نیز مورد استفاده قرار می‌گیرد.

مطابق مواد ۵ و ۶ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ به زمین‌هایی اراضی دایر گفته می‌شود که آن را احیا و آباد نموده‌اند و در حال حاضر مورد بهره‌برداری مالک است. زمین‌های دایر مشمول قانون مذکور، اراضی کشاورزی یا آیش (اعم از محصور یا غیرمحصور) می‌باشد. اما طبق ماده‌ی ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴، اراضی دایر شامل عرصه و اعیان باغ‌ها و تأسیساتی که عرصه‌ی آن‌ها متناسب با اعیانی باشد، نخواهد بود.

یکی از مشکلات فرا روی این تعاریف، تعیین حد احیا، عمران و آبادی زمین‌های دایر است که همین عامل باعث تمییز زمین‌های دایر از اراضی بایر می‌گردد. به عبارت دیگری شناخت حد مذکور در تفکیک و تمییز این دو نوع از اراضی به‌گونه‌ای ضروری است که اگر نتوان حد یادشده را تشخیص داد، تمییز این دو نوع زمین در عمل، کارشناس را با دشواری روبه‌رو می‌سازد. بنابراین باید معلوم شود که چه حدی از عمران و آبادانی باعث شکل‌گیری زمین دایر خواهد شد. ضمناً آیا عملیات عمران، احیا و آباد کردن می‌بایست به دست شخص یا اشخاص معینی صورت گیرد یا این که احیای انفاقی و طبیعی نیز باعث دایر تلقی شدن چنین زمین‌هایی خواهد بود؟

زیرا چه بسا زمین‌هایی وجود داشته باشد که بدون تلاش و کوشش انسان یا انسان‌های معین آباد شده باشند که به این زمین‌ها (محیة بالاصالة) گفته می‌شود. نظیر جنگل‌ها، نقطه مقابل زمین‌های یادشده، اراضی محیة بالعرض قرار دارند که فعلاً مورد بهره‌برداری قرار نمی‌گیرند، برای آن که آب به آن جا نمی‌رسد یا این که در زیر آب واقع شده‌اند همانند نیزارها. (امام خمینی، تحویر الوسیله عربی، ج. ۲، صص. ۱۷۸-۱۷۷) باید توجه داشت که در فقه اسلامی، بر زمین‌های محیة بالاصالة، حکم اراضی موات بار می‌گردد.

ذکر این نکته حائز اهمیت است که زمین‌های آیش (زمین‌هایی که برای مدت محدودی معمولاً حداکثر تا سه سال، تعمداً متروک گذارده می‌شوند تا بتوان با تقویت بنیه‌ی زمین در دوره‌های بعدی، در آن کشت بهتری نمود) نوعاً زمین‌های دایر تلقی

می‌گردند و نباید این نوع زمین‌ها را با زمین‌های بایر، متروک یا موات اشتباه نمود مگر آن‌که از اعراض و ترک زمین مدت عرفی بیشتری سپری شده باشد که حسب مورد تبدیل به زمین‌های متروک یا بایر خواهد شد.

#### بند ۲- اراضی بایر شهری و غیرشهری:

وفق ماده‌ی ۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶، به زمین‌هایی که سابقه‌ی احیا و عمران داشته و به تدریج به حالت موات برگشته باشد اعم از این که صاحب مشخص داشته یا نداشته باشد، زمین بایر گفته می‌شود که طبق تبصره‌ی ماده‌ی ۳ قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ به این اراضی، اراضی مخروبه نیز اطلاق می‌شود. ضمناً مطابق ماده‌ی آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی، مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱، به زمین‌هایی که سابقه احیا داشته (اعم از شهری یا غیرشهری) ولی به علت اعراض یا عدم بهره‌برداری بدون عذر موجه، به مدت ده سال، متروک مانده باشد، اراضی بایر گفته می‌شود.

عناصر تشکیلی اراضی بایر (به‌ویژه اراضی بایر غیرشهری) را می‌توان به شرح زیر احصا نمود: الف - قبلاً مالک بالفعل داشته است. ب - در حال حاضر مشغول کشت و زرع و آبادی نباشد. ج - مالک به هر علتی برای مدت نامعلوم و نامحدودی از آبادکردن آن چشم‌پوشی نموده باشد.

به‌عنوان یک قاعده کلی می‌بایست اذعان داشت که اراضی بایر علی‌الاصول مالک خاص دارند مگر این‌که اعراض قطعی و دائم مالک از آن اراضی، محرز باشد که در این صورت به این دسته از اراضی، اراضی بایر بلا مالک گفته می‌شود.

اراضی بایر، بر حسب وضعیت ملک به اراضی بایر مسکونی و اراضی بایر زراعی تقسیم می‌گردند. اعراض از اراضی بایر مسکونی ممکن است به‌طور قهری و بر اثر وقوع حوادث طبیعی نظیر سیل و زلزله صورت گیرد و هم‌چنین ممکن است به‌صورت ارادی بر اثر مهاجرت و مراجعت به شهرها باشد. اراضی بایر زراعی شامل آن دسته از اراضی می‌گردد که

بیش از ده سال، بدون عذر موجه، بدون کشت مانده یا بماند. به این دسته از اراضی در لسان حقوقی، اراضی مسلوب‌المنفعة نیز گفته می‌شود. وضعیت مالکیت این دسته از اراضی با توجه به اعراض و عدم اعراض مالکین متفاوت است.

بنا به قانون ماده واحده مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام مصوب ۱۳۶۷/۵/۲۵، کلیه اراضی بایر در سراسر کشور (در صورت اعراض صاحبان آنها) بلاعوض در اختیار دولت قرار می‌گیرد. در صورت عدم اعراض، مالکین اراضی بایر به دلیل ضرورت، ملزم به کشت براساس ضوابط کشاورزی یا فروش یا اجاره یا مزارعه زمین خود هستند و چنانچه از تاریخ ابلاغ ظرف مدت یک سال اقدام به یکی از موارد فوق ننمایند، نماینده وزارت کشاورزی رأساً و یا توسط هیئت هفت نفره واگذاری زمین، از طرف مالک برای کشاورزی و دامداری، به قیمت عادلانه زمان تصویب این قانون (۱۳۶۷/۵/۲۵) خواهد فروخت. بر طبق بند ۳ آیین‌نامه قانون مرقوم، احراز اعراضی بودن اراضی بایری که در تملک اشخاص بوده و بلااستفاده گذاشته شده، توسط دادگاه و از طریق تحقیق و بررسی محل یا اقرار کتبی مالک انجام می‌شود.

بر طبق فراز پنجم آیین‌نامه‌ی اجرایی مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام، تشخیص این‌گونه اراضی به عهده کمیسیون تشخیص می‌باشد که مرکب از سه نفر کارشناس (یک نفر کارشناس یا ارزیاب اداره کل کشاورزی - یک نفر کارشناس یا ارزیاب اداره کل دارایی - یک نفر کارشناس رسمی یا خبره محلی به انتخاب دادستان محل) که در هر استان تشکیل و در مورد بهای عادلانه اراضی موضوع این آیین‌نامه اعلام می‌نمایند.

نام دیگر اراضی بایر، اراضی مخروبه و اراضی مسلوب‌المنفعة می‌باشد که نمی‌توان به‌طور دقیق آن را با اراضی بایر یکی دانست ولی قانون‌گذار (به‌ویژه واضع قانون اصلاحات ارضی) در سال ۱۳۴۰، این واژه‌ها را معادل اراضی بایر فرض نموده است.

اراضی بایر هم‌چنین از جهت وضعیت مالکین، به دو قسمت (بایر مفروز و بایر مشاعی) تقسیم می‌گردد. اراضی بایر مفروز، دارای مالک خاص و واحدی بوده، حال آن‌که اراضی

بایر مشاعی از زمره اراضی می‌باشند که عده‌ای بالاشترک (با سهم مساوی یا نامساوی) مالک آن بوده و قبلاً بر روی آن زراعت نموده و در حال حاضر از آن اعراض نموده‌اند. این اراضی بیشتر ناظر بر اراضی دیم‌زار است که با توجه به میزان نزولات آسمانی و سطح بازدهی محصول امکان اعراض مالکان (اعم از واحد یا اشتراکی) از آن متصور است. هرگاه مالکیت بر اراضی دیم‌کار دسته جمعی باشد و هر ساله با تقسیم موقت بین عده‌ای از احیاکنندگان، در آن کشت نمایند، به این دسته از اراضی، برزگر بخش نیز گفته می‌شد.

### بند ۳ - اراضی موات شهری و غیرشهری:

به زمین‌هایی که اصولاً سابقه‌ی احیا و آبادانی نداشته باشند در اصطلاح فقهی، زمین‌های موات بالاصالة گفته می‌شود. لیکن نقطه‌ی مقابل اراضی موات بالاصالة، دسته دیگری از زمین‌هایی هستند که خرابی و موات شدن آن‌ها، بعد از يك یا چند دوره حیات و احیا و آبادانی بر آن عارض شده باشد که در فقه به این دسته از زمین‌ها، موات بالعرض گفته می‌شود. (امام خمینی، تحریرالوسیله فارسی، ج ۳، ص ۳۴۵) آقا سید ابوالحسن اصفهانی، فقیه بزرگ شیعه نیز با همین مضمون، تعریفی از زمین موات ارائه نموده است. مطابق تعریف وی، زمین غیرآباد یا زمین معطل مانده‌ای که از آن بهره‌برداری نشود و عدم بهره‌برداری از آن به سبب قطع آب از آن، یا بر اثر مستولی شدن آب بر آن، یا به جهت تسلط شن، ماسه و نمک بر آن و یا به دلیل نیزار شدن و بیشه‌زار شدن و انبوه تراکم درخت در آن و یا سایر موانع سودبردن از آن امکان‌پذیر نباشد. (ابوالحسن اصفهانی، وسیلة النجاة، ص ۲۰۶)

در ماده‌ی ۲۷ ق.م. در ضمن تعریف از مباحات، نامی از اراضی موات برده شده است و از برابری تعاریف مذکور، این‌گونه به ذهن متبادر می‌گردد؛ اموالی که ملک اشخاص معینی نبوده و مردم بتوانند مطابق قانون آن را تملک نموده و از آن استفاده نمایند، مباحات بوده که یکی از آن‌ها زمین‌های موات می‌باشد که همین ماده، زمین‌های معطل افتاده‌ای را که در آن آبادی و کشت و زرع صورت نگرفته، موات تلقی نموده است. حال آن‌که عرفاً به هر زمین معطل افتاده‌ای موات گفته نمی‌شود و ممکن است زمین‌های مذکور با زمین‌های

متروکه اشتباه گردد. به همین جهت و با توجه به بحث‌های آتی متوجه خواهیم شد که بازشناسی عناصر زمین‌های موات از زمین‌های متروک و زمین‌های بایر حائز اهمیت فراوان است که در انتهای همین بند به آن اشاره خواهد شد.

مطابق ماده‌ی یک آیین‌نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن (مصوب ۱۳۶۶/۷/۸ هیئت وزیران)، به زمین‌هایی موات اطلاق می‌گردد که سابقه‌ی احیا نداشته و به صورت طبیعی باقی مانده و افراد به طور رسمی یا غیررسمی برای آن‌ها، سند تهیه نموده‌اند. حال اگر زمین‌های یادشده در محدوده و حوزه‌ی قانونی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته باشد، اراضی موات شهری و در غیر این صورت، اراضی موات غیرشهری نامیده می‌شوند. عناصر تشکیل‌دهنده اراضی موات (اعم از شهری و غیرشهری) عبارت‌اند از:

الف - سابقه مالکیت خصوصی آن نوعاً نامعلوم باشد.

ب - اراضی یادشده، مسبوق به کشت و زرع و بنا و آبادی نباشند.

ج - اینک نیز برای آن مالک بالفعلی وجود نداشته باشد. (جعفری ننگرودی، ترمینولوژی حقوق،

ص. ۲۷)

مطابق ماده‌ی ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورداجاره به زارعین مستأجر (مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۲۳) مقرر می‌داشت که تشخیص اراضی موات خارج از محدوده شهرها، طبق بند ۹ ماده‌ی یک قانون اصلاحات ارضی، با وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی است. تشخیص و تصدی اراضی موات واقع در محدوده شهرها (طبق مصوبه وزارت کشور در مورد حدود هر شهر) و هم‌چنین تا شعاع ۳۰ کیلومتری خارج از محدوده مذکور با وزارت آبادانی و مسکن می‌باشد.

بعد از انقلاب وضعیت تعریف اراضی موات دچار تحول گردید. به نحوی که بدو در قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸، حکم اراضی موات مشخص گردید. مطابق ماده‌ی ۲ لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹/۱/۲۶ شورای انقلاب،



اراضی موات (اعم از شهری و غیرشهری) در اختیار حکومت اسلامی قرار گرفت و حکومت موظف شد تا با رعایت مصالح جامعه و حدود نیاز و توانایی اشخاص، بهره‌برداری از آن‌ها را به افراد یا شرکت‌ها واگذار نماید یا در مواردی که مصلحت جامعه ایجاب می‌کند به کارهای عام‌المنفعه اختصاص دهد.

قانون‌گذار با وضع قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۱۳۶۵/۱۰/۱۰، گامی بزرگ در جهت بازشناسی اراضی موات برمی‌دارد. ماده‌ی یک آیین‌نامه اجرایی آن (موسوم به آیین‌نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۱۳۶۶/۷/۸ هیئت وزیران) تعریفی از زمین موات به عمل می‌آید که بر طبق آن به زمین‌هایی که سابقه‌ی احیا و بهره‌برداری نداشته و به‌طور طبیعی مانده و افراد به‌صورت رسمی یا غیررسمی برای آن‌ها سند تهیه کرده‌اند، زمین موات اطلاق گردیده است. ضمناً عمران و آبادانی مورد قبول به شرح زیر احصا گردیده است: زمین قبلاً به‌صورت خانه بوده و در سند مالکیت قید شده باشد و یا هرگاه در زمین قبلاً ساختمانی بوده و بعداً خراب شده محسوب می‌گردد. اراضی زیرکشت محصولات زراعی و باغ‌های گل که لااقل سه چهارم مساحت زمین آن زیر کشت باشد. باغ مشجر اعم از مثمر یا غیرمثمر که در هر صد مترمربع، شش اصله درخت سه‌ساله کاشته شده باشد، مشروط بر این‌که با در نظر گرفتن خیابان‌بندی و تأسیسات مورد نیاز باغ، لااقل سه‌چهارم از مساحت زمین مشجر باشد.

قابل توجه این‌که چنین تعریفی، به‌رغم شکایت اداره‌کل منابع طبیعی استان اصفهان (علیه هیئت وزیران) به‌موجب رأی شماره‌ی دادنامه‌ی ۷۰ (روزنامه‌ی رسمی شماره‌ی ۱۵۰۴۱ - ۱۳۷۵/۷/۲۹) هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، مصون از تعرض قرار گرفته و توسط این مرجع قضایی مورد تأیید قرار می‌گیرد.

تفکیک اراضی موات شهری از اراضی موات غیرشهری، صرفاً از نقطه‌نظر تعیین نوعیت زمین و مرجع شناسایی موات بودن و نهاد واگذارکننده آن و نیز قرارگیری در حوزه‌ی جغرافیایی شهر و شهرک‌ها یا عدم آن، حائز اهمیت فراوان است که در قسمت بعدی به آن اشارت خواهد شد.

با وجود مواد ۱۴۱ تا ۱۴۵ قانون مدنی (در باب احیای اراضی موات) و نیز حدیث نبوی (ص) "من احیی ارضا میتة، فهی له = هر کس زمین مرده ای را احیا نماید، ملک او محسوب می‌شود" هنوز جای این سؤال باقی است که آیا در نظام جمهوری اسلامی، هر کس می‌تواند با استناد به موارد مذکور، هر قطعه زمینی را که موات تشخیص داد با قصد تملک، با اقداماتی از قبیل تحجیر، زراعت و درخت کاری مبادرت به تملک نماید یا این که تملک ابتدایی وی منوط به اجازه هیئت‌های واگذاری زمین (منصوب از سوی حاکم نظام) خواهد بود؟ به دیگر سخن، نمی‌توان به صراحت به این سؤال پاسخ داد که آیا هر کس می‌تواند به بهانه‌ی اعمال ماده‌ی ۱۴۳ ق.م.، هر زمین مواتی را احیا نموده و دولت، عملیات عمرانی را با وجود شرایط موجود در ماده‌ی مرقوم، به رسمیت خواهد شناخت و این که آیا قواعد موضوعه پس از انقلاب، به‌ویژه در بحث ضرورت اجازه از حاکم برای تملک زمین‌های موات، ناسخ ضمنی و صریح مواد قانون مدنی نمی‌باشند؟

با توجه به مطالب یادشده و به‌منظور تفکیک دقیق میان زمین‌های موات، متروک و بایر، شناخت عناصر تشکیل‌دهنده هر یک از آن‌ها لازم و ضروری به نظر می‌رسد. به همین جهت می‌توان عناصر تشکیلی زمین‌های موات را (فقدان سابقه مالکیت خصوصی معلوم - فقدان کشت و زرع و آبادانی فعلی - عدم مالکیت بالفعل کنونی) دانست. حال آن‌که عناصر متشکله زمین‌های متروک (وجود سابقه مالکیت خصوصی معلوم - فقدان کشت و زرع و آبادانی فعلی - چشم‌پوشی قهری یا اختیاری مالک از مالکیت فعلی به نحوی که رو به خرابی رفته باشد) می‌باشند و اگر بخواهیم عناصر تشکیلی این دو واژه (زمین موات و زمین متروک) را با عناصر متشکله زمین‌های بایر مقایسه نماییم، متوجه می‌شویم که عناصر تشکیلی زمین بایر عبارت‌اند از (وجود مالکیت بالفعل کنونی، فقدان کشت و زرع و آبادانی فعلی، اعراض و چشم‌پوشی مالک جهت آبادانی ملک، برای مدت نامعلوم و نامحدود) که فقط در فرض زمین‌های بایر بالمالک، می‌توان حکم زمین‌های موات را بر آن‌ها بار کرد.

**بند ۴ - مرجع تعیین نوعیت زمین در حوزه شهری و غیرشهری:**

تعیین نوعیت زمین (اعم از دایر، بایر و موات) و تشخیص عمران و احیا و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات اراضی در حوزه شهری، با اعضای ۳ نفره کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷) است که از نمایندگان وزارت دادگستری، وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری محل تشکیل می‌گردند. با این قید که رأی اکثریت منط اعتبار خواهد بود و رأی مذکور پس از ۱۰ روز از ابلاغ وزارت مسکن و شهرسازی، قابل اعتراض در دادگاه عمومی می‌باشد. در حوزه غیرشهری، تعیین نوعیت زمین با هیئت‌های ۷ نفره واگذاری زمین است.

**گفتار دوم - تقسیم اراضی از جهت نوع بهره‌برداری:**

علاوه بر معیار استقرار و قرارگیری اراضی در حوزه‌ی شهری و غیرشهری، تقسیم‌بندی‌های دیگری نیز درخصوص ماهیت اراضی قابل طرح می‌باشند که می‌توان مبنای تمیز و تفکیک اراضی از یکدیگر و باعث گوناگونی و تنوع اراضی خواهند شد که دامنه‌ی تعریف هر یک از آنها با دیگری متفاوت خواهد بود. مبنای تقسیم‌بندی رایج اراضی، براساس نوع بهره‌برداری، وجود یا نبود مالک، داشتن یا نداشتن پوشش گیاهی، پس‌روی و پیش‌روی آب‌ها، حریم و حریم‌نبودن، باعث تمیز هشت دسته اراضی از یکدیگر خواهد شد. اراضی موات، اراضی متروکه، اراضی بایر، اراضی دایر، اراضی عمومی، اراضی ملی، اراضی جنگلی و اراضی ساحلی حاصل چنین تقسیم‌بندی خواهند بود که قبلاً سه دسته از آنها (اراضی موات، بایر و دایر) را به‌طور خلاصه بیان نمودیم که در این قسمت نیز به شرح پنج‌دسته دیگر (اراضی متروکه، اراضی عمومی، اراضی ملی و اراضی جنگلی و اراضی ساحلی) به اختصار می‌پردازیم:

**بند ۱ - اراضی متروکه:**

صرف‌نظر از بحث مالکیت، به آن دسته از اراضی، متروکه اطلاق می‌گردد که بر اثر بروز حوادث طبیعی یا مهاجرت مالکین آنها به شهرها یا روستاهای هم‌جوار یا بر اثر توسعه معابر قسمت‌های ناچیزی از آنها در حاشیه معبر باقی مانده باشد به‌نحوی که

مالکین چنین املاکی از آن‌ها دست برداشته یا اعراض نموده باشند و در صورت وجود ابنیه‌ای در آن‌ها، ابنیه مزبور رو به ویرانی و خرابی رفته باشد به طوری که مالک آن هیچ هزینه‌ای بابت احیا و عمران آن ننماید.

در تعریف دیگری که از این نوع اراضی به عمل آمده است، متروکه را هر نوع اراضی دانسته‌اند که مالک آن قهراً (در اثر حوادث طبیعی نظیر زلزله) یا به اختیار (نظیر اعراض عملی و اختیاری روستانشینان و هجوم آنان به شهر) از مالکیت زمین چشم‌پوشی نموده و باعث ویرانی (عدم آبادانی و احیای آن) گردد. (نادراسکافی، فرهنگ ثبتی، ص. ۲۰)

با توجه به تعاریف فوق می‌توان عناصر تشکیلی اراضی متروک را به شرح زیر تبیین نمود؛ الف - سابقه مالکیت خصوصی مسلم در ملک وجود داشته باشد. ب - فعلاً اراضی مذکور به کشت و زرع و آبادانی مشغول نباشد ج - مالک سابق اراضی، قهراً یا اختیاراً از آن اعراض عملی نموده باشد.

گاهی از اوقات ممکن است بر اثر توسعه معابر یا تعریض خیابان‌ها، قسمت بسیار اندک و ناموزونی از ملك اشخاص در خارج معبر قرار گیرد که استفاده از آن برای مالك نیز مفید نباشد. در اصطلاح رایج در شهرداری‌ها، به این ملک نیز اراضی متروکه گفته می‌شود. (جعفری نگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص. ۳۰) با توجه به عناصر تشکیل دهنده اراضی متروکه، باید توجه داشت که اراضی متروکه گرچه از لحاظ تعریف بسیار نزدیک به اراضی بایر می‌باشند، لیکن از جهت حکمی با اراضی موات، شباهت بیشتری دارند.

البته باید توجه داشت که اراضی متروکه شهرداری، ممکن است در اثر کاهش عرض معبر توسط شهرداری نیز بروز نماید. مثلاً شهرداری بنا به دلایل شهرسازی، ضمن کاهش عرض یک خیابان (تقلیل عرض آن)، باعث می‌شود که قسمتی از خیابان جزو املاک متروکه قرار گیرد. این نوع متروکه امروزه شیوع بیشتری در جامعه دارد.

#### بند ۲ - اراضی عمومی:

به آن دسته از اراضی اطلاق می‌گردد که در تملك شهرداری قرار گرفته باشد. بر طبق

تبصره‌ی ۶ الحاقی به قانون شهرداری در تاریخ ۱۳۴۵/۱۱/۲۷، اراضی کوچه‌های عمومی، میدان‌ها، پیاده‌روها، خیابان‌ها و به‌طور کلی معابر و بستر رودخانه‌ها و نهرها و مجاری فاضلاب شهرها و باغ‌های عمومی و گورستان‌های عمومی و درختان معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر که مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد، ملك عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است.

البته باید توجه داشت که مطابق همان تبصره، ایجاد تأسیسات آبیاری از طرف وزارت آب و برق (نیرو) در بستر رودخانه‌ها واقع در محدوده‌ی شهرها بلامانع است و شهرداری‌ها نیز مکلف‌اند برای اجرای هرگونه عملیات عمرانی در بستر رودخانه، قبلاً نظر وزارت آب و برق (نیرو) را جلب نمایند. به همین دلیل، بند ۲۷۰ م.ب.ث.، در هنگام قبول تقاضای ثبت اشخاصی که مسیل یا رودخانه متروکه‌ای را تسطیح نموده و درصدد تقاضای ثبت چنین اراضی بودند، به مأمورین ثبت هشدار می‌داد که از پذیرش تقاضای ثبت چنین اشخاصی جلوگیری به‌عمل آورند.

گاهی اوقات اراضی اختصاصی اشخاص بر اثر اعمال طرح‌های عمرانی شهرداری‌ها، تبدیل به یکی از اراضی عمومی (به‌ویژه کوچه و خیابان) می‌گردد که در این صورت می‌بایست وفق ماده‌ی ۴۵ آیین‌نامه قانون ثبت املاک، مراتب این تبدیل وضعیت در دفتر املاک اخبار گردد.

### بند ۳ - اراضی دولتی:

مطابق آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱، به کلیه زمین‌هایی که به نحوی از انجا به دولت منتقل شده باشد (از طریق اصلاحات ارضی، به‌عنوان خالصه، مجهول‌المالك و غیره) هم‌چنین کلیه اراضی متعلق به دولت که جهت استفاده در اختیار اشخاص حقیقی یا حقوقی یا مؤسسات دولتی قرار گرفته و به علت عدم استفاده از آن یا عدم رعایت مفاد قرارداد منعقد با دولت، به دولت بازگردانده شده است و نیز زمین‌هایی که به هر نحوی از انجا در رژیم سابق، ملی اعلام شده (نظیر زمین‌هایی که

به جهت حفظ محیط زیست، شکارگاه‌های عمومی و اختصاصی و جلوگیری از بدی آب و هوا به تملک دولت درآمده) و همچنین کلیه زمین‌های موات جزو اراضی دولتی محسوب می‌گردند اعم از این که ثبت شده باشند یا نشده باشند و اعم از این که دایر یا بایر باشند.

#### بند ۴- اراضی جنگلی (جنگل تکامل نیافته):

مطابق ماده‌ی یک آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱ شورای انقلاب، به زمین‌هایی که در آن‌ها آثار جنگل از قبیل نهال، پاجوش یا کنده درختان جنگلی (به‌طور گروهی یا پراکنده) وجود داشته باشد که میزان آن‌ها در هر هکتار (۱۰۰۰۰ مترمربع) از یک صد اصله تجاوز نکند، اراضی جنگلی اطلاق می‌گردد. همچنین مطابق همان ماده از آیین‌نامه، هرگاه درختان جنگلی به گونه‌ای پراکنده باشند که حجم آن‌ها در هر هکتار در شمال (از آستارا تا حوزه گیلداغی) کمتر از ۵۰ مترمکعب و در سایر نقاط ایران کمتر از بیست مترمکعب باشد به این نوع زمین‌ها، اراضی جنگلی گفته می‌شود. در صورتی که تراکم درختان در محل مذکور از نوع شمشاد باشد، در صورتی که حجم درختان شمشاد در هر هکتار کمتر از سی مترمکعب باشد، به آن‌جا اراضی جنگلی گفته می‌شود. بدیهی است در صورتی که میزان تراکم درختان شمشاد در هر هکتار زمین، بیش از ۳۰ مترمکعب باشد، به آن منطقه در اصطلاح، جنگل شمشاد گفته می‌شود.

مطابق ماده‌ی یک قانون ملی‌شدن جنگل‌های کشور (مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷) عرصه و اعیانی کلیه جنگل‌ها، مراتع و بیشه‌های طبیعی و اراضی جنگلی کشور را جزو اموال عمومی محسوب نموده و مالکیت آن را متعلق به دولت می‌داند ولو این که قبل از این تاریخ، افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت گرفته باشند. بنابر این همان گونه که مشاهده می‌شود اراضی جنگلی از واژه‌های جنگل، مراتع و بیشه‌های طبیعی مجزا است و به همین دلیل، بازناسی واژه‌های یادشده (جنگل، مراتع، بیشه‌های طبیعی) امری انکارناپذیر خواهد بود.

**بند ۱ - ۴ - جنگل:**

اگر تراکم حجمی درختان به نحو مندرج در اراضی جنگلی، بیشتر از حد نصاب‌های یادشده باشد، به چنین اراضی، جنگل گفته می‌شود. بنابراین جنگل، زمینی است که تراکم درختان (از جهت حجمی) بسیار بیشتر از اراضی جنگلی است.

معمولاً جنگل‌ها به‌طور طبیعی ایجاد می‌گردند ولی در پاره‌ای از موارد، اشخاص حقیقی یا حقوقی، به‌منظور استحصال چوب از درختان مبادرت به غرس درخت می‌نمایند که اگر میزان دانسیته (تراکم حجمی = چگالی) درختان بیش از نصاب اراضی جنگلی باشد، به اراضی آنان جنگل غیرطبیعی می‌گویند. درغیراین‌صورت، به زمین‌های آنان، اراضی جنگلی غیرطبیعی اطلاق می‌گردد.

**بند ۲ - ۴ - مرتع:**

جمع مرتع، مراتع می‌باشد و آن عبارت از زمین‌هایی است که در فصل چرای دام‌ها، دارای پوششی از گیاهان علوفه‌ای خودرو بوده و با توجه به سابقه‌ی علف چری آن، عرفاً به‌عنوان مرتع شناخته شده باشد. اعم از این‌که در کوه، دامنه آن و یا در زمین مسطحی قرار گرفته باشند.

مطابق قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹، مرتع به زمینی گفته می‌شد (اعم از کوه، دامنه‌ی آن یا زمین مسطح) که در آن نباتات و علوفه به‌طور طبیعی روییده و بتوان در هر هکتار از آن حداقل سه رأس گوسفند یا معادل آن از دام دیگر را در یک فصل چرا، تعلیف نمود. از جهت این‌که وضعیت یادشده (ایجاد مرتع) به‌وسیله اشخاص ایجاد شده یا نشده باشد، به مراتع طبیعی و غیرطبیعی تقسیم می‌شوند و هم‌چنین مراتع از جهت وجود و نبود درخت به مراتع مشجر و غیرمشجر تقسیم می‌گردند.

مطابق ماده‌ی یک آیین‌نامه اجرایی قانون ملی‌شدن جنگل‌ها، مرتعی که دارای درختان جنگلی خودرو باشد، مرتع مشجر و زمینی (کوه، دامنه، جلگه) که در فصل چرای پوشش گیاهان علوفه‌ای خودرو بوده و با توجه به سابقه‌ی چرا، عرفاً مرتع شناخته می‌شود. به‌لحاظ فقدان وجود دو شرط (آیش بودن - دارا بودن درختان جنگلی خودرو) به‌عنوان مراتع غیرمشجر شناخته می‌شوند.

بعد از انقلاب، بدون این که از مرتع تعریفی به عمل آید، مطابق ماده‌ی ۲ لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹/۱/۲۶ شورای انقلاب، مراتع در اختیار حکومت اسلامی قرار گرفت و حکومت موظف شد تا با رعایت مصالح جامعه و حدود نیاز و توانایی‌های اشخاص، بهره‌برداری از آن‌ها را به افراد یا شرکت‌ها واگذار نماید و یا در مواردی که مصلحت جامعه ایجاب می‌کند به کارهای عام‌المنفعه اختصاص دهد.

#### بند ۳-۴ - بیشه:

مطابق ماده‌ی یک قانون اصلاحات ارضی سال ۱۳۳۹، به زمینی که در آن به ازای هر هکتار (۱۰۰۰۰ مترمربع) بیش از هزار اصله از درختان غیرمثمر توسط اشخاص غرس شده باشد، بیشه یا قلمستان گفته می‌شود. بیشه‌ها یا قلمستان‌ها معمولاً به وسیله اشخاص ایجاد می‌شد که به آن بیشه‌های اختصاصی گفته می‌شد. لیکن در پاره‌ای از موارد، بیشه‌ها ساخته‌ی دست بشر نبود که به این بیشه‌ها، بیشه‌های طبیعی می‌گفتند.

باید توجه داشت که قبل از انقلاب نیز بر طبق بند ۵۸ م.ب.ث. (که تا قبل از سال ۱۳۴۹ بند ۶۷ م.ب.ث. بوده) چون مراتع و بیشه‌های طبیعی و جنگلی جزو اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت بود، سردفتران حق انجام معامله نسبت به آن‌ها را نداشتند مگر طبق قانون ملی شدن جنگل‌ها، که این بند از مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، کماکان از جانب سردفتران اسناد رسمی مراعات می‌گردد. هرچند امروزه وضعیت مراتع و بیشه‌ها و جنگل‌ها و اراضی جنگلی غیرطبیعی در هاله‌ای از ابهام قرار دارد.

#### بند ۵ - اراضی ساحلی:

مطابق ترمینولوژی حقوقی، به زمین‌های متصل به خط فاصل بین آب دریا و خشکی که از طرف خشکی به اراضی آبادشده محدود است، اراضی ساحلی گفته می‌شود که نمونه روشن اراضی موات می‌باشد (جعفری نگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص. ۲۶) که دربرگیرنده اراضی مجاور ساحلی و اراضی مستحدث ساحلی می‌باشد.



**بند ۱-۵ - اراضی مجاور ساحلی:**

به زمین‌هایی که در مجاورت دریا و دریاچه و یا در مجاورت اراضی مستحدثه قرار داشته باشند، اراضی مجاور ساحلی گفته می‌شود و در هنگام قبول تقاضای ثبت چنین اراضی، بند ۲۷۱ م.ب.ث. دعوت از نماینده وزارت کشاورزی و حضور وی را الزامی می‌دانست. شاید یکی از علت‌های اصلی حضور نماینده مذکور، تفکیک اراضی مجاور ساحلی از اراضی مستحدثه ساحلی بوده است.

**بند ۲-۵ - اراضی مستحدثه:**

وفق ماده‌ی آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه‌ی قانونی واگذاری و احیای اراضی، مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱، به زمین‌هایی که در نتیجه پس‌روی آب دریاها، دریاچه‌ها و تغییر بستر رودخانه‌ها یا خشک‌شدن تالاب‌ها ایجاد می‌گردند، اراضی مستحدثه گفته می‌شود. این اراضی متعلق به دولت محسوب و مطابق بند ۲۷۱ م.ب.ث.<sup>۱</sup> تقاضای ثبت آن از هیچ‌کس پذیرفته نمی‌شود.

**گفتار سوم - سایر اراضی عرفی:**

علاوه بر موارد یادشده در پاره‌ای از موارد، زمین‌هایی وجود دارند که ضمن قرار گرفتن در یکی از قالب‌های مذکور، دارای عناوین اختصاصی می‌باشند که شناخت هر یک از آنان برای کارشناسان حائز اهمیت فراوان است که اختصاراً به شرح تعدادی از آنها می‌پردازیم:

**بند ۱ - باغ:**

مطابق ماده‌ی یک آیین‌نامه اجرایی قانون ملی‌شدن جنگل‌ها مصوب ۱۳۴۲، باغ مطلق به زمینی گفته می‌شود که اولاً دارای حدود مشخص اختیاری باشد (نه حدود طبیعی) و حجم درختان جنگلی خودرو (در صورتی که دارای درختان خودروی جنگلی باشد) در آن به

۱. بند ۲۷۱ م.ب.ث. «طبق ماده‌ی یک قانون اراضی ساحلی اراضی که از پایین‌رفتن سطح دریای خزر و دریاچه‌ها و خشک‌شدن مرداب‌ها و باتلاق‌ها حاصل می‌شود مستحدثه ساحلی محسوب و متعلق به دولت است و به هیچ‌وجه اشخاص حق تقاضای ثبت آنرا ندارند. در موقع قبول تقاضای ثبت اراضی مجاور اراضی ساحلی نماینده وزارت کشاورزی را دعوت و با اطلاع و تأیید مأمور و نماینده وزارت مزبور اقدام لازم معمول دارید».

ازای هر هکتار (۱۰۰۰۰ مترمربع) از ۵۰ مترمکعب تجاوز ننماید و لااقل به ازای هر هکتار، ۱۰۰ اصله درخت مثمر جوان، به طور دست کاشت در آن غرس شده باشد و به ازای هر هکتار، لااقل ۹۰۰۰ مترمربع آن از کنده و ریشه های درختان جنگلی پاک شده باشد. علاوه بر مطلق باغ، می بایست توجه داشت که باغ میوه نیز جزوی از مفهوم باغ است که مطابق ماده ی یک قانون اصلاحات ارضی، دارای تعریف خاصی بود و آن عبارت از زمینی بود که در آن درختان میوه یا مو به وسیله اشخاص غرس شده یا پیوند داده شده بود. تعداد درخت میوه یا مو در هر هکتار از آن، نمی بایست کمتر از یک صد اصله باشد. به باغی که دارای درختان مثمر بود، باغ میوه و به باغی که درختان مو در آن قرار داشت، تاکستان اطلاق می گردد و هرگاه در زمینی درختان خرما یا زیتون به عمل آید، حسب مورد به آن نخلستان و باغ زیتون گفته می شود که در دو مورد اخیر، تعداد این درختان به ازای هر هکتار نبایست کمتر از ۵۰ اصله باشد. وفق ماده ی ۳ قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹، انواع باغ ها عبارت بودند از باغات میوه، باغات چای و قلمستان ها.

#### بند ۲- اراضی بیابانی:

بر طبق گفته لغت نویسان حقوقی (جعفری نگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص. ۲۶؛ نادر اسکافی، فرهنگ ثبتی، ص. ۱۸) اراضی بیابانی به آن قسمت از اراضی اطراف ده اطلاق می گردد که اهالی ده با کمک یکدیگر و به طور دسته جمعی احیا می نمایند و چون آب قریه به همه این نوع زمین ها نمی رسد هر سال به قید قرعه، بعضی از اهالی ده آن قسمتی از اراضی را که به آن جاها آب می رسد، کشت می نمایند. زمین های مذکور با اراضی مواتی که حریم ده را تشکیل می دهند، فرق دارند. اراضی بیابانی، ملک اهل ده محسوب و نوعی از اراضی مشاع اهالی ده را تشکیل می دهند.

#### بند ۳- اراضی موات حریم ده:

اراضی مواتی که پیرامون ده را تشکیل می دهد و تعیین کننده ی محدوده ی یک ده از سایر دهات و قراء مجاور است و اهالی ده از زمین ها برای چرای دواب و احشام خود و نیز به منظور کندن بوته و نظایر آن استفاده می نمایند، این زمین ها از اراضی بیابانی مجزا

می‌باشند. معمولاً نسبت دوری این زمین‌ها به ده، بیش از زمین‌ها و اراضی بیابانی است.

#### بند ۴ - اراضی آیش (زمین کشتخوان):

به دسته زمین‌های زراعی اطلاق می‌گردد که زارعان برای مدت معین (معمولاً حداکثر برای سه سال) از آن اعراض می‌نمایند تا قدرت زمین برای باروری و کشت مجدد تقویت گردد. عناصر تشکیل‌دهنده‌ی زمین‌های آیش به اختصار عبارت‌اند از؛ داشتن مالکیت بالفعل - اختصاص زمین به زراعت - برای مدت معین به قصد تقویت بنیه زراعی زمین از کشت و زرع در آن چشم‌پوشی گردد. اراضی آیش جزو اراضی مفروز هر قریه محسوب می‌گردد و دارای مالک خاص است که در صورت توارث، دارای مالکیت اشاعه خواهد شد.

#### بند ۵ - اراضی مفروزی:

به کلیه اراضی و زمین‌هایی که مالکیت شش‌دانگ آن متعلق به یک شخص باشد، اراضی مفروزی گفته می‌شود. تا قبل از وضع قانون اصلاحات ارضی (به سال ۱۳۴۰) گاهی از اوقات مشاهده می‌شد که تمامی یک قریه متعلق به یک شخص بود. در این حالت به آن قریه شش‌دانگی یا قریه مفروز گفته می‌شد و گاهی از موارد تعدادی از زارعان نیز مالک قطعه یا قطعاتی از زمین بودند که به این دهات، اصطلاح قراء و قصبات خرده‌مالک اطلاق می‌گردید. بنابراین مقصود از زمین‌ها یا اراضی مفروزی، زمین‌هایی از قراء و قصبات بود که شش‌دانگ هر یک از قطعات، متعلق به یک زارع بود و اراضی مفروزی در قبال اراضی مشاعی کاربرد داشت.

#### بند ۶ - اراضی مشاعی:

حسب گفته‌ی بزرگ‌ترین فرهنگ‌نویس حقوقی (جعفری نگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص. ۲۷) در فرهنگ اصطلاحات ثبتی به سه دسته از زمین‌ها، اراضی مشاعی اطلاق می‌گردد؛ الف - اراضی بیابانی. ب - اراضی موات اطراف ده که حریم ده را تشکیل می‌داده و اهالی ده برای تعلیف دواب و نظایر آن، از این اراضی استفاده مشاعی می‌نمایند. ج - اراضی دیم‌کار (در قبال اراضی آبی که ملک مفروز صاحبان قریه بوده است).

**بند ۷ - اراضی دیم کار:**

بر طبق گفته‌ی صاحب ترمینولوژی حقوقی (جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص. ۲۷) به آن دسته از اراضی محدوده‌ی ده که اهالی ده با کمک یکدیگر آن را احیا نموده و هر ساله با تقسیم موقت، عده‌ای در آن کشت دیم می‌نمایند و لیکن به‌طور مشاع، مالک عین آن اراضی هستند. نتیجه این تقسیم را گاهی «برزرگر بخش» می‌نامند.

**بند ۸ - اراضی کشت موقت:**

در اوایل انقلاب، به آن دسته از اراضی و زمین‌هایی که از طرف دولت برای مدت معین و به‌منظور کشت و زرع در اختیار زارعان قرار می‌گرفت، در اصطلاح حقوقی به اراضی کشت موقت مشهور شدند. در صورتی که زارع از زمین مزبور در جهت اهداف زارعه‌ای استفاده نمی‌نمود، زمین یادشده از وی استرداد شده و جهت اهداف زارعه‌ای در اختیار دیگری قرار می‌گرفت. بیشتر این زمین‌ها در استان‌های گلستان و کردستان قرار داشتند.

**بند ۹ - اراضی خالصه:**

بر طبق تبصره‌ی ۲ ماده‌ی یک قانون راجع به واگذاری زمین به تحصیل کرده‌های کشاورزی (مصوب ۱۳۳۸/۱۰/۲۲)، خالصه، نقطه مقابل مشترکات و اموال عمومی، مال غیرمنقولی است که دولت آن را مانند یک مالک خصوصی، مالک می‌گردد. سابقاً به املاک شاهی (اعم از زمین، باغ، قلاع، مراتع، جنگل‌ها و معادن و شیلات و غیره) معروف بود که پس از مشروطه، جزئی از املاک دولت محسوب شد.

تفاوت املاک خالصه و املاک عمومی (نظیر خیابان‌ها، پارک‌ها و میدان‌های عمومی) در شمول قانون بر آن‌ها است. مطابق گفته‌ی آقای دکتر جعفری لنگرودی (جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص. ۲۵۶) بر خالصه، حقوق خصوصی و قانون مدنی حاکم است؛ حال آن‌که بر املاک عمومی قانون مدنی حاکم نیست. به‌همین دلیل، نمی‌توان نسبت به املاک عمومی، تقاضای ثبت داد. در صورتی که پذیرش تقاضای ثبت املاک خالصه از دید ایشان، بلااشکال است. نقطه نظر ایشان خالی از بحث و مناقشه نمی‌باشد، به‌ویژه آن‌که خود در هنگام بیان خالصه دریایی به‌طور تلویحی به آن اشاره دارند.

**بند ۱۰ - اراضی اوقافی، اثلاث باقیه و احباس دائم:**

به هر زمینی که موضوع عقد وقف (اعم از عام یا خاص) قرار گیرد، زمین اوقافی یا موقوفه می‌گوییم. وقف، عقدی است که به موجب آن، مالک مالی را جهت تسبیل منفعت، حبس نماید. حبس در این حالت، به معنای مصون نگاه داشتن از نقل و انتقال، حتی توسط مالک می‌باشد. هر چند عده‌ای اعتقاد دارند که با انجام و تحقق وقف، مال از ملکیت مالک (واقف) خارج و در ملکیت تأسیس حقوقی جدیدی به نام موقوفه قرار خواهد گرفت. به مالک، واقف گفته می‌شود و کسی که وقف به نفع وی صورت می‌گیرد، موقوف‌علیه و به مالی که موضوع وقف قرار می‌گیرد، مال موقوفه می‌گویند و شخصی که اداره امور موقوفه را عهده‌دار است، متولی نام دارد. ممکن است واقف برای عملکرد متولی، ناظری تعیین نماید که با توجه به حدود اختیارات وی، ممکن است نظارت فرد مذکور، اطلاعی یا استصوابی باشد.

وقف عام و وقف خاص دو نمونه شایع از این عقد می‌باشد. در وقف عام، حصری برای موقوف‌علیهم موجود نیست، حال آن که در وقف خاص، موقوف‌علیه یا موقوف‌علیهم محصور می‌باشند.

در حالی که حبس نوعی از عقود احسان است و طی آن، صاحب مال با حفظ مالکیت خود، منافع را برای مدت معین یا نامعین برای فرد خاصی برقرار می‌نماید. حبس کننده را حابس می‌نامند و شخصی که حبس به نفع وی برقرار شده، محبوس‌علیه نام دارد. حبس دارای انواع متعددی است که حبس مؤبد (یا حبس مخلد و دائم)، حبس مطلق و حبس مقید از زمره آن‌ها می‌باشد. (جعفری ننگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص. ۲۰۸) بنابراین در مبحث اراضی، احباس دائمه، به زمین‌هایی اطلاق می‌گردد که عین زمین حبس شده (ولی ملکیت آن متعلق به حابس است) و منافع و عایدات آن علی‌الدوام صرف امور خیرات و مبرات می‌گردد.

تفاوت این دو اصطلاح (حبس و وقف) در خروج و عدم خروج مال از ملکیت اقدام کننده در هنگام تسبیل منافع، نهفته است. بنابراین اگر در عمل حقوقی مزبور مال از ملکیت مالک خارج نگردد، نام آن اقدام حبس خواهد بود و اقدام کننده حابس نامیده می‌شود ولی هرگاه مال از ملکیت مالک خارج شود یا مالک نیز نتواند آن را انتقال دهد، در این صورت نام اقدام کننده، واقف می‌باشد.

علاوه بر خروج و عدم خروج مال از ملکیت اقدام‌کننده، تفاوت‌های اختصاری زیر؛  
 الف - تعیین مدت در حبس و عدم تعیین آن در وقف. ب - اعاده‌ی مالکیت به حابس، در  
 صورت زوال مال و عدم اعاده‌ی آن به واقف در چنین وضعیتی. ج - اعاده‌ی مالکیت به  
 ورثه‌ی حابس در صورت فوت حابس و عدم اعاده‌ی آن به ورثه‌ی واقف در صورت فوت  
 وی، از جمله آثار وجه افتراق بین حبس و وقف می‌باشد که شناخت آن برای پژوهشگر  
 حقوقی حائز اهمیت فراوان است.

ثلث باقی یا دائم یا ثلث مخلد، یکی دیگر از اصطلاحات رایج در حقوق ثبت است. ثلث  
 باقی عبارت از تمامت شش‌دانگ مال غیرمنقول موصی (وصیت‌کننده) است که وی آن را  
 به‌عنوان ثلث اموال خود تعیین نموده تا برای بعد از مرگ خود، وصی (مأمور انجام وصیت)  
 منافع آن را علی‌الدوام (بدون تعیین مدت) صرف امور خیرات و میرات نماید.

چون ممکن است موصی بر اثر فعالیت اقتصادی خود تا زمان مرگش، تغییر و تحولاتی  
 در اموالش (زیادت اموال، نقصان اموال) رخ دهد، تمامت شش‌دانگ پلاک ثبتی فوق  
 (به‌عنوان ثلث باقی) فقط در مورد آخر است که از ثلث بودن (ثلاثیت) خارج خواهد شد.

همان‌گونه که ملاحظه می‌شود، هر چند ممکن است بین اثلاث باقیه (دائم و مخلد) و  
 احباس و وقف قرابت زیادی وجود داشته باشد و شاید از پاره‌ای جهات مربوط به اعمال  
 مقررات، احکام ثلث باقی با وقف مشابه باشد لیکن این مشابهت، مانع از بازشناسی تفاوت  
 بین این دو واژه نخواهد بود.

اولاً: ثلث باقی از لحاظ تبیین ماهیت حقوقی، در مبحث وصیت توصیف می‌گردد. حال  
 آن که وقف، موضوع و عنوان مستقل حقوقی و فقهی است.

ثانیاً: چون ثلث باقی یکی از اجزای وصیت است، بنابراین تا هر زمان قبل از مرگ  
 موصی، قابل عدول از جانب وی می‌باشد ولی وقف، فاقد چنین ماهیتی است و به‌مجرد  
 انعقاد آن (ایجاب و قبول و قبض و اقباض)، مالکیتی برای واقف متصور نخواهد بود یا  
 این که وی و ورثه‌اش حق نقل و انتقال آن را ندارند.

ثالثاً: هرگاه تا قبل از فوت موصی (بدون عدول وی از وصیت) با توجه به فعالیت‌های  
 اقتصادی‌اش، ممکن است شش‌دانگ مال غیرمنقول یادشده از ثلث بودن خارج و ماهیت

ثلث باقی از بین رفته و قسمتی از آن مال، متعلق حق ورثه گردد (به این حالت ثلث غیرباقی گفته می‌شود) که در این حالت، فقط زمانی می‌توان ثلث غیرباقی را تصرف و منافع آن را در جهت خواست و اغراض موصی تسبیل کرد که رضایت بقیه‌ی ورثه حاصل گردد.

#### گفتار چهارم - انواع اراضی در حقوق اسلامی (فقه):

علاوه بر تقسیم اراضی به زمین‌های موات، بایر و دایر و زمین‌های اوقافی و املاک خصوصی که در حقوق اسلامی نیز شاهد آن می‌باشیم، طبقه‌بندی‌های دیگری نیز در فقه وجود دارد که فقها براساس مبانی مختلفی، زمین‌ها را به اقسام گوناگون تقسیم می‌نمایند. بدون ورود به آن مبانی، جهت تشحیذ ذهن به چند نوع از زمین‌ها در فقه اسلامی (اراضی انفال، اراضی فئی، اراضی مفتوح‌العنوه، اراضی خراج و اراضی مباح) صرفاً اشاره گذرا می‌نماییم.

#### بند ۱ - اراضی انفال:

گرچه وفق گفته‌ی اکثریت قریب به اتفاق مفسرین، شأن نزول آیه‌ی شریفه‌ی «يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْأَنْفَالِ، قُلِ الْأَنْفَالُ لِلَّهِ وَالرَّسُولِ، فَأَتَقُوا اللَّهَ وَاصْلِحُوا ذَاتَ بَيْنِكُمْ وَأَطِيعُوا اللَّهَ وَرَسُولَهُ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ» در خصوص تقسیم غنایم جنگی، غزوه بدر است لیکن در شریعت اسلامی، به کلیه ثروت‌های عمومی انفال گفته می‌شود و این ثروت محدود به غنایم جنگی نمی‌گردد. (موسوی همدانی، ترجمه تفسیر المیزان، ج. ۹، ص. ۹)

بر این پایه می‌توان به کلیه زمین‌های موات، جنگل‌ها، سر کوه‌ها، ته دره‌ها، رودخانه‌ها، زمین‌های خراب و بایر که مالک مشخص نداشته باشند، انفال گفت. بنا به نظر بنیاد پژوهش‌های قرآنی حوزه و دانشگاه (بنیاد پژوهش‌های قرآنی حوزه و دانشگاه، قرآن و حقوق، ص. ۲۸۸) زمین‌ها و هم‌چنین غنایمی که در اثر جنگ به‌دست آید، جزو انفال محسوب می‌گردد. نام هر نوع اراضی متعلق به کفار که آباد بوده و در جنگ به‌دست مسلمین می‌افتد، مفتوح‌العنوه است و اگر خمس آن اخراج گردد، نام آن زمین، خراج خواهد بود. این زمین‌ها به عموم ملت اسلام تعلق دارد و جزو انفال (ثروت عمومی) محسوب می‌گردد.

بنابراین اراضی انفال، مفهوم عامی است که دربرگیرنده‌ی مالکیت دولت اسلامی بر

آنچه که خود دارا است و هم‌چنین مالکیت بر آنچه که در اثر پیکار به دست می‌آورد. صاحب ترمینولوژی حقوقی (جعفری ننگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص. ۹۵) در بحث انفال، آن را مشتمل بر زمین موات، اراضی غیرمواتی که از طرف اجانب (بدون اعمال زور) به حکومت اسلامی اعطا می‌شود، یا در اثر جنگ بدون اذن امام (ع) به چنگ مسلمانان بیافتد، اراضی بلاصاحب، زمین‌هایی که صاحبان آن‌ها به دلیل ارضی و سماوی از آن دست کشیده باشند، اراضی خالصه رؤسای ممالک خارجی مغلوب در جنگ با حکومت اسلامی، اراضی متوفای بلاوارث، سواحل رودخانه‌ها و دریاها که از آب خارج شوند، می‌داند.

### بند ۲ - اراضی فی‌ی:

اموالی از اجانب که بدون خونریزی و جنگ یا اموالی که در نتیجه‌ی جنگ بدون اجازه‌ی امام (رئیس حکومت اسلامی) به دست آید، فئی نامیده می‌شود. بنابراین هرگاه زمین آبادی بدون خونریزی و جنگ یا با آن، بدون اذن امام، به دست مسلمانان بیافتد به زمین یادشده، فئی گفته می‌شود که از زمره انفال محسوب می‌گردد. (بنیاد پژوهش‌های قرآنی حوزه و دانشگاه، قرآن و حقوق، ص. ۳۸۸)

### بند ۳ - اراضی مفتوح العنوة:

به آن دسته از اراضی معمور اجانب اطلاق می‌گردد که در اثر جنگ سپاهیان اسلام با آنان، بنا به دستور امام (ع)، به دست مسلمانان می‌افتد. اعم از این که در این بین، میان سپاهیان اسلام و اجانب صلحی برگزار شده و این زمین‌ها از طریق صلح به دست مسلمانان افتاده باشد یا این که بدون انجام آن، در دست مسلمانان قرار گرفته باشد. اراضی مفتوح العنوة، مصداق انفال نمی‌باشد. حسب گفته‌ی صاحب ترمینولوژی حقوق (جعفری ننگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص. ۶۷۴) اراضی یادشده ملك غیرمشاع همه‌ی مسلمین است و قابل افراز و تمليك و تملك نبوده و عواید آن جزو درآمد عمومی و بیت‌المال بوده است.

اگر مردم يك محل به طور داوطلبانه (قبل از فتح سرزمین مفتوحه) مسلمان می‌شدند، باید با مردم آنجا همانند مسلمانان رفتار می‌شد و نامبردگان موظف به پرداخت عشریه (يك‌دهم) به عنوان زکات بودند. به همین جهت این اراضی را عشریه نیز می‌گفتند و هم‌چنین اراضی عشریه، به زمین‌های مواتی اطلاق می‌شد که به این نومسلمانان جهت احیا واگذار می‌شد و نامبردگان موظف به پرداخت عشریه بودند. ضمناً اراضی عشریه به



زمین‌های مفتوح‌العنوه آبادی نیز اطلاق می‌شد که از جانب حاکم اسلامی به‌عنوان اقطاع به سربازان مسلمان اعطا می‌گردد. ([www.tahoardanesh.com/doc/7ff459013417.php](http://www.tahoardanesh.com/doc/7ff459013417.php))

#### بند ۴ - اراضی طوع و صلح:

از جمله اراضی و زمین‌هایی محسوب می‌شدند که به‌ترتیب، مالکان آن‌ها به میل خود مسلمان شده یا ساکنان آن اراضی، طی معاهده‌ای با دولت اسلامی، آن‌را به دولت مذکور صلح نموده‌اند. ([www.tahoardanesh.com/doc/7ff459013417.php](http://www.tahoardanesh.com/doc/7ff459013417.php))

#### بند ۵ - اراضی خراجی:

به آن دسته از زمین‌های آباد اجانب اطلاق می‌گردد که از راه به‌کار بردن نیروی جنگی (بنا به دستور رئیس حکومت اسلامی) به چنگ مسلمین افتاده باشد. به این نوع زمین‌ها تا این مرحله مفتوح‌العنوه گفته می‌شود. هرگاه خمس زمین‌ها از آن کسر شود (به‌عنوان سهم امام یا رئیس حکومت اسلامی) باقی‌مانده را اراضی خراجیه می‌گویند که متعلق به عموم مسلمین (حاضر و غایب، موجود و غیرموجود) است با این قید که عین آن زمین‌ها غیرقابل انتقال و غیرقابل افزایش بوده و کل باقی‌مانده‌ی آن صرف رفع نیازمندی‌های عموم مسلمین می‌گردد.

#### بند ۶ - اراضی مباح:

به آن دسته از اراضی موات و اراضی متروک (غیر از اراضی متروکه شهرداری) که بتوان از طریق حیازت، مبادرت به تملك آن نمود، در اصطلاح فقهی، اراضی مباح گفته می‌شود.