

# بررسی فقهی و حقوقی احیاء زمینهای موات

دکتر محمدعلی خیرالهی

عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی- واحد بابل

## ◆ چکیده:

از دیر باز در تمام ملل و نظامهای حقوقی بحث زمین به عنوان یکی از مهمترین مباحث حقوقی مطرح می شده است. بحث آباد نمودن زمینهای موات در فقه از جایگاه مهمی برخوردار است تا آنجا که کتابی بدین نام در فقه جای باز نموده در فرهنگ اسلام واژه ای به نام انفال مطرح است که در فقه شیعه به مواردی اطلاق می گردد که از برای پیامبر اسلام (ص) و خاندان معصومش می باشد، از جمله این موارد زمینهای موات و بدون صاحب، مراتع، جنگلها و مانند آن است.

در اصل چهل و پنجم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران آمده است:

انفال و ثروتهای عمومی از قبیل زمینهای موات یا رها شده، معادن، و.... در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید.

زمینهای موات از جمله مصادیق بارز انفال بوده و طبیعتاً هر گونه تصرف در این زمینها باید به اذن امام (ع) باشد. محقق سبزواری می گوید: که در عصر غیبت، مانند دیگر انفال جایز است که به احیاء این زمینها پرداخته و محتمل است به ملکیت احیاء کننده نیز قایل شویم بر این اساس کار و کشاورزی و مانند آن است که یک زمین موات را از حالت موات بودن خارج می سازد. علاوه بر این، احیاء موات دارای شروطی نیز می باشد. اولین شرط احیاء زمین موات این است که ید مسلمانی بر آن نبوده و شرط دیگر این است که این زمین در حریم زمین آباد نباشد که با احیاء به ملکیت انسان در نمی آید. واگذاری این زمینها به عهده وزارت خانه های مربوطه می باشد و لذا قانون تعزیرات مقرر می دارد: هر کس بدون مجوز قانونی به وسیله صحنه سازی از قبیل پی کنی، دیوار کشی تغییر حد فاصل..... در اراضی موات و بایر و سایر اراضی و املاک متعلق به دولت مبادرت نموده یا اقدام به هر گونه تجاوز و تصرف عدوانی یا ایجاد مزاحمت یا ممانعت از حق نماید به مجازات محکوم شده و دادگاه موظف است به رفع تصرف عدوانی اقدام نماید.

**نکات کلیدی:** ۱- زمین ۲- موات ۳- احیاء ۴- انفال ۵- مجوز قانونی

## مقدمه

به نام خدایی که مالک آسمان و زمین است

پیش درآمد:

از دیر باز زمین در دیدگاه بشر ارزشی بس والا داشت چرا که آن خواستگاه او بود، بر آن راه می رفت، بر آن استراحت می کرد، غذایش از زمین بود و به داشتنش افتخار مینمود. زمین مظهر ثروت انسان بود که به خاطرش جنگهای خونین رخ داده است. نزاعهای فردی بر سر اندکی زمین و لشگر کشیهای پادشاهان برای گسترده نمودن سرزمین شاهی در ماهیت یکی هستند.

لذا از دیر باز در تمام ملل و نظامهای حقوقی بحث زمین به عنوان یکی از مهمترین مباحث حقوقی مطرح می شده است و همانگونه که واضح است در این خصوص بحثهای دامنه دار و متنوعی مطرح می گردد که ما از این میان در این مقاله به بحث زمینهای موات رو آورده ایم که انشاءالله مباحث دیگر را در فرصتی مناسب عرضه می نمایم.

بحث آباد نمودن زمینهای موات در فقه از جایگاه مهمی برخوردار است تا آنجا که کتابی بدین نام در فقه جای باز نموده و صفحات متعددی را به خود اختصاص داده است. و بیان این نکته ضروری است که میان فقه و حقوق روز در خصوص این مسئله فاصله بسیاری وجود دارد که در ضمن مباحث به خوبی جلوه گر است.

### ۱- انفال بودن زمینهای موات

در فرهنگ اسلام واژه ای به نام انفال مطرح است که در فقه شیعه به مواردی اطلاق می گردد که از برای پیامبر اسلام (ص) و خاندان معصومش می باشد، از جمله این موارد زمینهای موات و بدون صاحب، مراتع، جنگلها و مانند آن است. (همدانی. آقارضا. مصباح الفقیه. ص ۱۵۱)

اراضی و روستاهای آباد نیز اگر بدون صاحب باشند، به امام تعلق دارد، و اخبار فراوانی بر آن دلالت دارد؛ از جمله اخباری که ذیلا نقل می شود مشعر به این قضیه است:

از محمد بن مسعود عیاشی در تفسیرش از امام موسی بن جعفر (علیهما السلام) نقل شده است:

«سَأَلْتُهُ عَنِ الْأَنْفَالِ فَقَالَ: كُلُّ مَا كَانَ مِنْ أَرْضِ بَادِ أَهْلِهَا فَذَلِكَ الْأَنْفَالُ فَهُوَ لَنَا(۱)؛ از آن

حضرت از انفال سؤال نمودم، فرمود: هر زمینی که اهل آن هلاک شده اند، از انفال است، و آن برای ما است». (حر عاملی، محمد حسین، وسایل الشیعه ج ۶، ص ۳۷۲).

همچنین وسط درّه ها و قله ها و جنگل ها و آنچه در آنها یافت می شود، از انفال بوده و مرجع تشخیص این مصادیق، عرف است. می توان گفت عموم ادله اراضی موات و زمین های بی صاحب، این موارد را نیز شامل می شود و از آن ادله بر می آید که این موارد از مصادیق انفال می باشد. و از آنجا که این موارد از مصادیق خفیه موات و ثروت های بلاصاحب بوده، تخصیص به ذکر یافته و در این خصوص اخبار خاصی هم رسیده که دلالت بر این دارد سه موضوع فوق از جمله انفال است که ذیلا قسمتی از آنها را می آوریم:

مرسله حماد بن عیسی که در آن حدیث از امام کاظم (ع.ه. السلام) چنین نقل شده است: «... وَ لَه رُؤُوسُ الْجِبَالِ وَ بُتُونُ الْأُودِيَةِ وَالْأَجَامِ؛ قله ها، وسط درّه ها و بیشه ها از امام است». (همان مأخذ)

در عصر غیبت عصر (ع) دیدگاهی است که اگر حکومت اسلامی در دیاری تأسیس گشت انفال تحت نظر آن حکومت قرار دارند و بر این اساس در اصل چهل و پنجم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران آمده است :

انفال و ثروتهای عمومی از قبیل زمینهای موات یا رها شده، معادن، دریاها، دریاچه ها، رودخانه ها و سایر آبهای عمومی، کوهها، دره ها، جنگلها، نزارها، بیشه های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث، و اموال مجهول المالك و اموال عمومی که از غاصبین مسترد میشود، در اختیار حکومت اسلامی است تا برطبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید، تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین میکند.

دیدگاهی دیگر عنوان می کند که از ائمه معصومین (ع) برای شیعیان اذن در تملک اراضی موات در عصر غیبت امام (ع) وارد شده و آنچه که از ظاهر کلمات بر می آید، اذن عام از سوی امام عصر نیز در خصوص احوای زمینهای موات و تملک آن حاصل است. (محمد امین، زین الدین، ۱۴۱۳ کلمة التقوی، ج ۵ ص ۱۵۰).

این نظریه را جمعی از فقهاء پذیرفته و بر این اساس در ماده ۲۷ قانون مدنی آمده است: اموالی که ملک اشخاص نمی باشد و افراد مردم می توانند آنها را مطابق مقررات مندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه به هریک از اقسام مختلفه آنها تملک کرده و یا از آنها استفاده کنند، مباحات نامیده می شود مثل اراضی موات یعنی زمینهایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد.

در حقوق موضوعه نوین ملکیت افراد نسبت به این ائفال سخت گرفته شده و لذا ماده ۴۱ آئین نامه قانون ثبت عنوان نموده است:

نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه، نیزارها، بیشه ها، مراتع و جنگلها و قبرستانهای عمومی و بستر مسیلهاو آب رودخانه ها و نهرهای منشعب از آنها و انهار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد. (اصلاح موادی از آئین نامه قانون ثبت ۱۳۸۰/۱۱/۸ - روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران شماره ۱۳۷۲۰۱۲-۱۳۷۲-۱۳۸۰/۱۱/۲)

## ۲- تعیین موات بودن زمین

زمین موات بر زمینی اطلاق می شود که بهره مند شدن از آن فعلاً ممکن نیست و استفاده بردن از آن به آباد نمودنش بستگی دارد. این گونه زمین ها از ائفال است؛ چه کسی سابقاً آنها را مالک شده باشد و سپس ویران و بدون صاحب گردد، و چه سابقه ملکیت نداشته باشد. و رَبِّمَا عَرَفُوا الْأَرْضَ الْمَوَاتَ بِالَّتِي لَا يُنْتَفَعُ بِهَا لِعَطَلَتِهَا بِانْقِطَاعِ الْمَاءِ عَنْهَا... بر اساس رویه معمول در فقه تشخیص موات یا عامر بودن زمین بر عهده عرف می باشد. (همدانی. آقا رضا. مصباح الفقیه. ص ۱۵۱) (شهید الثانی. زمین الدین. الروضه البهیة. تحقیق کلاترچ ۲ ص ۱۵۱)

در حقوق موضوعه قانونگذار به تعریف زمین موات و بایرپر داخته و در ماده ۳ قانون زمین شهری عنوان نموده است:

اراضی موات شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیا نداشته باشد. زمینهای موتای که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به بعد احیا شده باشد همچنان در اختیار دولت می باشد.

و نیز در ماده ۴ آمده است: اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد. (قانون زمین شهری ۱۳۶۶/۶/۲۲)

قانون به صراحت، تشخیص عمران و احیاء و تاسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات را به عهده وزارت مسکن و شهرسازی قرار داده و رسیدگی به اعتراض نسبت به تشخیص مزبور را به دادگاه صلاحیتدار محول کرده است و نیز اختیار تعیین ضوابط مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش واقع در محدوده قانونی شهرها را به وزارت مسکن و شهرسازی واگذار نموده است (ماده ۱۲ و ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲)

وزارت مسکن و شهرسازی جهت اجرایی نمودن قانون فوق، آیین نامه ذیل را تنظیم و به امضاء هیئت وزیران رساند.

در ماده ۵ این آیین نامه آمده است: مهلت عمران زمینهای موات، توسط افراد واجد شرایط از تاریخ تشخیص نوع زمین اعلان رای کمیسیون تشخیص - به مدت سه سال معرفی نموده و در تبصره آن در مواردی که صدور مجوز عمران، از نظر قانونی غیر مقدور یا ممنوع باشد، مهلت مذکور از تاریخ رفع ممنوعیت محاسبه می شود.

و در خصوص زمینهای مواتی که جدیداً در محدوده اجرای قانون قرار می گیرد، احتساب مهلت از تاریخ تشخیص نوع زمین به وسیله مراجع موضوع ماده (۶) این آیین نامه می باشد. (آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری ۱۳۷۱/۳/۲۴)

و لیکن هیئت دولت طی آیین نامه ای وزارت جهاد کشاورزی را موظف بدین امر نموده است تا ظرف مدتی برای هریک از طرحهای منتخب وسعت و محدود اراضی ملی و موات قابل واگذاری که بر اساس مطالعات، زمینهایی که داخل محدوده طرح قرار می گیرد را همراه با ارایه نقشه منطقه و راهکارهای تامین حقوق احتمالی بهره برداران قانونی اراضی در چارچوب قانونی مربوط، مشخص نماید. (آیین نامه اجرائی بند (۷) ماده واحده قانون تشویق سرمایه گذاری در طرحهای آب کشور مورخ ۱۳۸۲/۸/۱۸)

و نیز هیئت وزیران در ماده ۱۴ شرح وظائف تفصیلی وزارت جهاد کشاورزی، تشخیص و تفکیک حریم قانونی اراضی ملی، دولتی و موات از مستثنیات اشخاص حقیقی و حقوقی در سطح

استان و اخذ سند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران و اجرای مقررات مربوط به مدیریت و واگذاری اراضی ملی و دولتی در چارچوب قوانین و مقررات موجود را به عهده وزارت جهاد کشاورزی نهاده است. (شرح وظائف واحدهای استانی از شرح وظائف تفصیلی وزارت جهاد کشاورزی موضوع تصویبنامه شماره ۱۸۸۰/۱ ت ۲۵۶۳۸، مورخ ۱۳۸۱/۳/۲۵ هیات محترم وزیران).

در جمع این دو مصوبه عموماً گفته می شود که مصوبه نخست ناظر به تصدی زمینهای موات در حوزه شهرها بوده و مصوبه دوم ناظر به اراضی غیر شهری است.

اما در تعریف زمین موات می توان به ماده (۱) آئین نامه اجرائی، تعریف اراضی موات، اشاره نمود که بر اساس آن:

موات عبارت از زمینهایی است که سابقه احیا و بهره برداری ندارد و بصورت طبیعی مانده و افراد بصورت رسمی یا غیر رسمی برای آنها سند تهیه کرده اند. این آیین نامه در تعریف اراضی موات به دو عنصر ۱- زمینهایی است که سابقه احیا و بهره برداری ندارد. ۲- بصورت طبیعی مانده باشد، بعنوان ملاک تشخیص اراضی موات اشاره نموده است (آئین نامه اجرائی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۵۹/۱/۲۶)

### ۳- اختلاف دیدگاهها در تشخیص زمینهای موات

بر اساس رویه معمول در فقه تشخیص موات با عامر بودن زمین بر عهده عرف می باشد. (همدانی، آقا رضا، مصباح الفقیه، ص ۱۵۱)

و اگر عرف محل به موات بودن یک زمین نظر دهد مورد اتباع خواهد بود. اما طبیعی است که هم عرف و هم کارشناسانی که بر اساس دیدگاههای عرف، موات بودن زمین را ارزیابی می کنند دچار اختلاف نظر شوند. مورد زیر نمونه از این اختلاف نظر است:

رای دادگاه: در خصوص دعوی اداره منابع طبیعی شهرستان قزوین علیه مدیریت امور اراضی قزوین و دشت (هیئت هفت نفره واگذاری زمین و بخواسته ابطال رای هیئت هفت نفره) در خصوص تشخیص موات نسبت به ۶/۹۲۹ هکتار از مراتع ملی بخش ۹ قزوین روستای نجف آباد، نظر باینکه قبل از رای هیئت هفت نفره بموجب آگهی تشخیص مدیرکل منابع طبیعی استان زنجان اراضی مذکور مرتع شناخته شده و نظریه مذکور مصون از اعتراض باقیمانده و قطعی گردیده و به ملکیت دولت درآمده و ماده واحده مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب سال

۱۳۶۵ متصرف از راضی دولتی و صراحتاً" ناظر به اراضی غیر دولتی می باشد، دادگاه اعتراض خواهان را وارد تشخیص و حکم به ابطال تشخیص هیئت هفت نفره و مدیریت امور اراضی قزوین و دشت در خصوص اراضی متنازع فیه را صادر نموده است. (دادنامه ۹۷۸ شعبه ۱۱ دیوان عالی کشور، بازگیر . بدالله. / ۱۳۷۸، چاپ اول. منتخب آراء دیوانعالی کشور پیرامون مسائل اراضی و آب ص ۱۵۲)

#### ۴- اجازه احیاء زمینهای موات

با توجه به مطالب فوق دریافت می گردد که زمینهای موات از جمله مصادیق بارز انفال بوده و طبیعتاً هر گونه تصرف در این زمینها باید به اذن امام (ع) باشد و البته واضح است که زمانی می توان از امام اجازه گرفت که امام حاضر باشد و در خصوص این سؤال که در عصر غیبت که مسئله اجازه منتفی است، بحث احیاء به چه نحو می باشد؟

محقق سبزواری پاسخ می دهد که در عصر غیبت، مانند دیگر انفال جایز است که به احیاء این زمینها پرداخته و محتمل است به ملکیت احیاء کننده نیز قایل شویم. (سبزواری. محقق. چاپ سنگی. کفایه الاحکام. ص ۲۴۳)

البته در حقوق موضوعه امر به این سادگی نبوده و برای هر کس تصرف زمینهای موات به عنوان احیاء نه تنها کار ناپسند جلوه می نماید بلکه در ماده ۳۰ قانون انتخابات مجلس شورای اسلامی آمده که از ملاکین بزرگی که زمینهای موات را بنام خود ثبت داده اند، برای انتخابات ثبت نام به عمل نیاید (قانون انتخابات مجلس شورای اسلامی مصوب ۹/۷/۱۳۷۸) و در انتها این گفتار به مقررات بازدارنده اشاره خواهیم داشت.

#### ۵- شرایط احیاء زمین

در واقع احیای زمین یکی از مسائلی است که قضاوت در خصوص آن و مصداق احیاء به عرف موکول شده و در این خصوص اختلافی میان فقهاء وجود ندارد، مانند اینکه اگر کسی قصد احداث خانه و سکونت در آن را داشته باشد و در زمینی بدون صاحبی به این امر اقدام نماید، قطعاً احیاء محسوب می گردد. (نجفی. محمد حسن. ۱۳۶۷. جواهرالکلام. ج ۳۸. ص ۶۶)

قانون مدنی در ماده ۱۴۱ به تعریف احياء پرداخته و عنوان نموده است: مراد از احيای زمین آن است که اراضی موات و مباحه رابه وسیله عملیاتی که در عرف آباد کردن محسوب است از قبیل زراعت، درخت کاری بنا ساختن و غیره قابل استفاده نمایند

در این خصوص روایتی نیز از رسول مکرم اسلام (ص) وارد شده است که (من احاط حائطا علی ارض فهی له. هر آن کس که دیواری بر یک زمین احداث نماید آن زمین از آن او می باشد.) (نوری. میرزا حسین. ۱۴۰۸ مستدرک الوسائل باب ۱ احياء موات حدیث ۳)

و دیگر تفاوتی نمی کند که احداث دیوار به چه منظوری باشد که این شامل بنا برای سکونت، زراعت استراحتگاه چهارپایان و یا هر امر دیگری می شود. (ابن قدامه. عبدالله. المغنی م. ۶۲۰. ج ۶ ص ۱۷۸). البته این نکته را باید در نظر داشت که احياء زمین باید نمود داشته باشد و صرف سنگ چینی و مانند آن نمی تواند دلیل بر احياء باشد (حلی. علامه جمال الدین مطهر. تذکره الفقهاء. ج ۲ ص ۴۱۰)

در ماده ۱۴۲ قانون مدنی آمده است، شروع در احياء از قبیل سنگ چیدن اطراف زمین یا کندن چاه و غیره تحجیر است و موجب مالکیت نمی شود ولی برای تحجیر کننده ایجاد حق اولویت در احياء می نماید.

در این خصوص شعبه سوم دیوان عالی کشور نیز طی دادنامه ای به استناد ماده ۵ قانون اراضی شهری عنوان نموده است که دایر بودن زمین می بایست فعلیت داشته و صرف ادعای کارشناس مبنی بر موات بودن زمین در گذشته نمی تواند حق ملکیت برای فرد آورد. (بازگیر. عبدالله. ۱۳۷۸ / چاپ اول. منتخب آراء دیوان عالی کشور پیرامون مسائل اراضی و آب ص ۷۸)

بر این اساس کار و کشاورزی و مانند آن است که یک زمین موات را از حالت موات بودن خارج می سازد. علاوه بر این، احياء موات دارای شروطی نیز می باشد.

اولین شرط احياء زمین موات این است که ید مسلمانی بر آن نبوده و قبلا مسلمان دیگری نسبت به احياء آن اقدام نکرده باشد. شرط دیگر این است که این زمین در حریم زمین آباد نباشد چرا که حریم معمور در حکم آباد بوده که با احياء به ملکیت انسان در نمی آید. (حلی. علامه جمال الدین مطهر. تذکره الفقهاء. ج ۲ ص ۴۱۰)

همانگونه که بیان شد آنچه که از شرایط مهم محسوب می گردد، کار بر روی زمین است مانند این که به زراعت پردازد. و هر گونه تعطیل گزاردن زمین با احياء آن منافات دارد. و همچنین اینکه در صورتی فرد می تواند به احياء یک زمین مبادرت نماید که این زمین قبلا به وسیله فرد دیگری



احیاء نشده باشد که بر این اساس احترام مال مسلم ایجاب می کند که در زمین تصرفی او ، تصرف دیگری صورت نپذیرد. (محمد امین. زین الدین. ۱۴۱۳. کلمة الثوری. ج ۵ ص ۱۶۲)

### ۶- ملکیت، زمینهای موات پس از احیاء

قاعده فقهی در کلمات فقهاء متداول است که ( من احیی ارضا فهی له - هر آنکس که زمینی را احیا کند آن زمین برای اوست) و لذا علامه حلی عنوان نموده است که اگر امام به شخص مسلمانی اجازه دهد تا یکی از زمینهای موات را مورد تصرف و احیاء قرار دهد؛ زمین از آن او شده و مالک می گردد. (حلی. علامه جمال الدین مطهر. تذکره الفقهاء. ج ۲ ص ۴۰۰)

در حقوق ، برای ملکیت اراضی موات شرایطی در نظر گرفته شده است از جمله اینکه بر اساس یکی از آراء هیات عمومی دیوان عدالت اداری ، ضرورت احراز موات بودن اراضی برای ملکیت و ثبت مورد تأکید قرار گرفته است. (رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری ۱۳۷۸/۴/۵)

در ماده ۱۴۳ قانون مدنی نیز آمده است: هرکس از اراضی موات و مباحه قسمتی را به قصد تملک احیاء کند مالک آن قسمت می شود و همچنین ماده ۱۴۴ گوید: احیاء اطراف زمین موجب تملک وسط آن نیز میباشد. و ماده ۱۴۵ تذکر می دهد: احیاء کننده باید قوانین دیگر مربوطه به این موضوع را از هر حیث رعایت نماید .

### ۷- زمینهای موات در مسائل توسعه شهری

آنگاه که شهرها توسعه می یابند بحث زمینهای موات از جمله مسائل محاکم است و رویه قضات در حکم به ملکیت در صورت احراز آن، نگرش مناسب به قضیه می باشد. در رای شعبه ۱۸۶ دادگاه عمومی تهران آقای جوادی... به شرح دادخواست تقدیمی بیان داشته که قطعه زمینی در تهران متعلق به وی و دارای سابقه زراعی بوده و براساس تعاریف و ضوابط قانونی بایر میباشد لیکن کمیسیون ماده ۱۲ آنرا موات تشخیص داده تا سازمان زمین شهری بتواند آن را مجاناً تصاحب و تملک نماید.

خواهان ادعا نمود: زمین مذکور تنها سرمایه وی بوده که پس از ۲۰ سال خدمات صادقانه در دستگاههای دولتی با اندوخته ناچیز آنرا خریداری کرده و اینک ضمن اعتراض به نظریه کمیسیون ماده ۱۲ زمین شهری، ابطال رای کمیسیون و صدور حکم بر بایر بودن پلاک را استدعا نموده است. دادگاه با احراز سابقه کشاورزی در زمین موصوف، اطلاق موات به زمینی که سابقه عمران و احیاء داشته و بلحاظ گسترش مناطق شهری تبدیل به فضای سبزازسوی شهرداری گردیده و تدریجا از حالت کشاورزی خارج شده را مغبایر با تعریف قانونی زمین موات دانسته و با وصف مذکور، پلاک مورد ترافع را منطبق با تعریف قانونی ماده ۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ بوده لهدادادگاه با پذیرش دعوی مطروحه و بالمال خواسته خواهان حکم به فسخ و ابطال نظریه شماره ۳۸۲۵ کک ۷۴ مورخه ۳۰/۸/۷۴ کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری و اعلام بایر بودن ششدانگ آن زمین را به مساحت ۱۷۳۹ متر مربع صادر و اعلام نمود.

### ۸- یافت شدن معدن به هنگام احیاء زمین

یکی از نکاتی که در بحث احیاء زمین مطرح می گردد این است که اگر به هنگام احیاء زمین معدنی یافت گردد، این معدن به تبع ملکیت زمین، به ملکیت احیاء کننده در آمده و می تواند از آن بهره برداری نماید. (اردبیلی. محقق. ۱۴۱۴. مجمع الفائده و البرهان ج ۷ ص ۵۵)

آیت الله خوئی در این خصوص معتقد است: در صورتی معدن به تبع زمین به ملکیت شخص احیاء کننده در می آید که عرفاً از توابع زمین بوده و از جمله ملحقات آن محسوب گردد. اما در صورتی که چنین نباشد مانند نفت که برای بهره برداری از آن احتیاج به عملیات فزونتری دارد، تابع زمین نبوده و به ملکیت احیاء کننده در نمی آید. (حکیم، سید محسن، ۱۴۱۰. منهاج الصالحین ج ۲ ص ۱۶۸)

برخی از فقهاء اهل سنت گنجهای یافت شده در زمین را نیز به معادن ملحق نموده و آن را به تبع احیای زمین از آن احیاء کننده می دانند. (نوی. محی الدین. المجمع فی شرح المذهب ج ۶ ص ۹۲) در ماده ۱۷۶ قانون مدنی آمده است: دفتنه که در اراضی مباحه کشف شود متعلق به مستخرج آن است.

### ۹- واگذاری زمینهای موات

در مطالب گذشته به قواعد متداول فقهی اشاره نمودیم که اگر کسی زمین مواتی را احیاء کند،

زمین از آن اوست . هم اکنون نیز تقریباً حقوق موضوعه این امر را مورد تایید قرار میدهد ولیکن با تسلط دولت بر اراضی کشور، ملکیت این زمینها دارای تشریفات ویژه ای شده است. معمولاً در مناطق شهری اگر زمین مواتی وجود داشته باشد، واگذاری این زمینها به عهده سازمان مسکن و شهرسازی بوده که در ماده ۲- آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری طریق واگذاری این زمینها پس از احیاء چنین معین نموده است.:

در مورد زمینهاییکه غیر موات تشخیص میگردد عمران و احیائی قابل قبول است که به تاریخ قبل از ۵ / ۴ / ۵۸ صورت گرفته باشد و عمران و احیاء بعمل آمده بعد از آن تاریخ تنها در صورتی قابل قبول است که متصرف بموجب قانون حق عمران و احیاء زمین را کسب کرده و یا زمین توسط دولت و ارگانهای قانونی طبق مقررات واگذار و در آن عمران و احیاء شده باشد. ( آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری ۱۳۶۷/۴/۱۶ )

البته سازمان مذکور در خصوص واگذاری زمین بر اساس رأی شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور نسبت به زمینهای موقوفه دخالتی نداشته و شعبه مذکور در رأی خود اعلام نموده که اگر زمین مواتی تشخیص گردیده که موقوفه است، اداره کل زمین شهری نظارتی بر واگذاری اراضی موقوفه به ارگانهای دولتی را ندارد. (بازگیر . بدالله. / ۱۳۷۸، چاپ اول. منتخب آراء دیوانعالی کشور پیرامون مسائل اراضی و آب، دادنامه ۷۲۶/۲۱)

همچنین برای اراضی مواتی که مستعد کشاورزی می باشند، تبصره های ماده ۷ قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی مقرر می دارد که این نوع از زمینهای ذیل الذکر قابل واگذاری به افراد می باشند.

ج - اراضی موات ( اعم از آنکه به نام دولت به ثبت رسیده یا سابقه ثبتی نداشته باشد ) - د- مراتع ( با توجه به مستثنیات مقرر در ماده ششم ) - ه- اراضی جنگلی جلگه ای پراکنده و محاط در مزارع و باغات . و - اراضی دایر یا بایری که بنابه مقتضیات انقلاب اسلامی یا بر اساس قوانین و احکام صادره شده یا بتملك عمومی درآید و در اختیار وزارت کشاورزی و عمران روستائی قرار گیرد.

ماده ۸- اراضی و املاک مواتی که بنام اشخاص ثبت شده و یا در تصرف آنهاست از تاریخ تصویب این قانون بمدت دو سال در اختیار متقاضیان ثبت یا متصرفین خواهد بود تا نسبت باحیاء و بهره برداری از آنها اقدام نمایند . این مهلت برای متقاضیان ثبت یا متصرفین اراضی بایر پنجسال

میباشد و در پایان مدت مذکور اراضی که بصورت موات باقی مانده باشد و همچنین اراضی دایری که طبق ماده ۴ بصورت بایر در آید متعلق بدولت خواهد بود و وزارت کشاورزی و عمران روستائی طبق این قانون نسبت بواگذاری آنها اقدام می نماید. (قانون نحوه واگذاری واحیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران ۲۵/۰۶/۱۳۵۸)

### ۱۰- مقررات بازدارنده.

در خاتمه این نکته را مورد تذکر قرار می دهیم که واگذاری این زمینها در محدوده شهری به عهده سازمان مسکن و شهرسازی بوده و در خارج از این محدوده به عهده سازمانهای دیگر از جمله وزارت جهاد و کشاورزی می باشد و لذا ماده ۱۳۴ قانون تعزیرات مقرر می دارد:

هر کس بدون مجوز قانونی به وسیله صحنه سازی از قبیل پی کنی ، دیوارکشی تغییر حد فاصل و امحا مرز، کرت بندی ، نهرکشی ، حفر چاه ، غرس اشجار و زراعت و امثال آن به تهیه آثار تصرف در اراضی مزروعی اعم از کشت شده یا درآیش زراعی ، جنگلها و مراتع ملی شده ، باغها و قلمستانها، منابع آب ، تاسیسات کشاورزی و دامداری و دامپروری و کشت و صنعتی و اراضی موات و بایر و سایر اراضی و املاک متعلق به دولت و یا شرکتهای وابسته به دولت یا شهرداریها یا اوقاف یا اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور تصرف و یا ذبح معرفتی کردن خود یا دیگری ، مبادرت نموده یا اقدام به هر گونه تجاوز و تصرف عدوانی یا ایجاد مزاحمت یا ممانعت از حق نماید به مجازات شلاق تا ۷۴ ضربه محکوم می شود. دادگاه موظف است حسب مورد رفع تصرف عدوانی یا رفع مزاحمت یا ممانعت از حق نماید. تبصره - رسیدگی به جرائم فوق الذکر در دادسرا خارج از نوبت به عمل می آید و دادستان یا جانشین او با تنظیم صورتجلسه دستور متوقف ماندن عملیات متجاوز را تا صدور حکم قطعی خواهند داد. (قانون تعزیرات ۱۸/۰۵/۱۳۶۲)

### مآخذ و منابع:

- ۱- ابن قدامه . عبدالله . المغنی . م . ۶۲۰ . دارالکتاب العربی .
- ۲- اردبیلی . محقق . ۱۴۱۴ . مجمع الفائده و البرهان طبع الجامعه المدرسین .
- ۳- بازگیر . ی.الله . / ۱۳۷۸ ، چاپ اول . منتخب آراء دیوانعالی کشور پیرامون مسائل اراضی وآب انتشارات

- ۴- حر عاملی، محمد حسین، ۱۴۱۴. وسایل الشیعه الی تحصیل مسائل الشریعه، مؤسسه آل البیت قم.
  - ۵- حلی. علامه جمال الدین، مطهر، ۱۳۸۸. تذکره الفقهاء. نشر مکتبه مرتضویه.
  - ۶- خویی آیت الله سیدابو القاسم، ۱۴۱۰. منهاج الصالحین قم. نشر مدینه العلم.
  - ۷- سبزواری، محقق. چاپ سنگی. کفایه الاحکام، مدرسه صدر مهدوی اصفهان.
  - ۸- شهید الثانی، زین الدین، ۱۴۱۰. الروضه البیّه، تحقیق کلاتر، داوری قم.
  - ۹- نجفی، محمد حسن، ۱۳۶۷. جواهر الکلام قم دار لکنت الاسلامیه.
  - ۱۰- نوری، محیی الدین، المجمع فی شرح المهذب، دارالفکر لبنان
  - ۱۱- محمد امین، زین الدین، ۱۴۱۳. کلمه التقوی، طبع مهر قم
  - ۱۲- نوری، میرزا حسین، ۱۴۰۸. مستدرک الوسایل قم طبع مؤسسه اهل البیت.
  - ۱۳- همدانی، آقا رضا، مصباح الفقیه. چاپ سنگی
- کتاب قانون شامل:

- ۱- قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲.
- ۲- آئین نامه اجرائی بند (۷) ماده واحده قانون تشویق سرمایه گذاری در طرحهای آب کشور مورخ ۱۸/۱۸/۱۳۸۲ مصوب هیئت وزیران.
- ۳- وظائف واحدهای استانی از شرح وظائف تفصیلی وزارت جهاد کشاورزی موضوع تصویب نامه شماره/ ۱۸۸۰۱ ات ۲۵۶۳۸ مورخ ۱۳۸۱/۳/۲۵.
- ۴- روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران
- ۵- آئین نامه اجرائی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۵۹/۱/۲۶.
- ۶- قانون زمین شهری مصوب مجلس شورای اسلامی ۱۳۶۶/۶/۲۲
- ۷- قانون تعزیرات ۱۳۶۲/۵/۱۸
- ۸- قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران
- ۹- قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران
- ۱۰- قانون مدنی.



شروېشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی