بسم الله الرحمن الرحيم

جمهوري اسلامي ايران

وزارت جهاد كشاورزي

سازمان امور اراضي

**جزوه آموزشي:**

مجموعه قوانين و مقررات

اصلاحات ارضي

تهيه و تنظيم:

**حسين اصلاحي مديريت امور اراضي استان اصفهان**

**حميد قزاقي مديريت امور اراضي استان خراسان**

**محمد محمدنيا احمدي سازمان امور اراضي**

**مديريت حفظ كاربري و امور زمين**

**شهريور 1381**

**فهرست مطالب: صفحه**

|  |  |
| --- | --- |
| **فصل اول :** | **.8-3** |
| **1- كليات (مفاهيم كليدي)** | **8-3** |
| **1-1- تعريف اصلاحات ارضي** | **3** |
| **1-2- تعريف انواع اراضي** | **3** |
| **1-2-1- اراضي موات** | **4-3** |
| **1-2-2- اراضي باير قانون اصلاحات ارضي** | **4** |
| **1-2-3- جنگل و بيشه طبيعي** | **4** |
| **1-2-4- مرتع** | **.4** |
| **1-2-5- اراضي جنگلي** | **.4** |
| **1-2-6- اراضي داير** | **4** |
| **1-2-7- اراضي آيش** | **5** |
| **1-2-8- اراضي و املاك خالصه** | **5** |
| **1-2-9- املاك سلطنتي** | **5** |
| **1-2-10- اراضي يا املاك موقوفه** | **5** |
| **1-2-11- اراضي مستحدثه** | **5** |
| **1-2-12- اراضي ساحلي** | **6** |
| **1-2-13- اراضي عمده مالكي يا اراضي مالكين بزرگ** | **6** |
| **1-2-14- اراضي يا املاك قبيله اي** | **6** |
| **1-2-15- املاك مسلوب المنفعه** | **7-6** |
| **1-2-16- اراضي باير مجمع تشخيص مصلحت نظام اسلامي** | **7** |
| **1-2-17- اراضي مصادره اي** | **7** |
| **1-2-18- اراضي بند"ج** | **7** |
| **1-2-19- اراضي كشت موقت** | **8-7** |
| **1-2-20- اراضي داخل و خارج محدوده** | **8** |
| **1-3- زراعت** | **8** |
| **1-4- باغ ميوه** | **8** |
| **1-5- زارع** | **8** |
| **1-6- مالك** | **8** |
| **فصل دوم :** | **9** |
| **2- مروري بر مطالعات پيشين و اقدامات انجام شده** | **9** |
| **2-1- نظام بهره برداري غالب قبل از اصلاحات ارضي در ايران** | **11-9** |
| **2-2- املاك خالصه** | **12-11** |
| **2-3- تقسيم و فروش املاك خالصه** | **13-12** |
| **2-4- اجراي اصلاحات ارضي در ايران** | **14-13** |
| **2-5- هدفهاي اقتصادي، سياسي و اجتماعي اصلاحات ارضي** | **17-14** |
| **2-6- نحوه اجراي مراحل سه گانه اصلاحات ارضي** | **17** |
| **2-7- مرحله اول اصلاحات ارضي** | **36-18** |
| **2-8- مرحله دوم اصلاحات ارضي** | **58-37** |
| **2-9- مرحله سوم اصلاحات ارضي** | **66-58** |
| **2-9-1- قانون اجازه تبديل به احسن و واگذاري دهات و مزارع موقوفه عام به زارعين صاحب نسق مصوب1350** | **67** |
| **فصل سوم :** | **68** |
| **3- شوراي اصلاحات ارضي و امور باقيمانده اصلاحات ارضي** | **68** |
| **3-1- شوراي اصلاحات ارضي** | **69** |
| **3-2- لايحه اضافه نمودن يك تبصره به ماده38 آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب 17/9/58 شوراي انقلاب** | **69** |
| **3-3- قانون ترتيب رسيدگي و ختم پرونده هاي مشمول قوانين اصلاحات ارضي** | **73-70** |
| **3-4- مستندات مورد استناد شوراي اصلاحات ارضي** | **73** |
| **3-5- ملزومات گزارش شوراي اصلاحات ارضي** | **73** |
| **3-6- مصوبه مورخ 2/3/1370مجمع تشخيص مصلحت نظام درخصوص تعيين تكليف باقيمانده قراء، مزارع و املاك مشمول قانون اصلاحات ارضي** | **74-73** |
| **3-6-1- شريط و مراحل اجراي مصوبه قانوني مورخ 2/3/1370 مجمع تشخيص مصلحت نظام درخصوص تعيين تكليف باقيمانده قراء، مزارع و املاك مشمول قانون اصلاحات ارضي** | **75-74** |
| **3-6-2- شرايط و مراحل لازم جهت اجراي ماده5 قانون راجع به الحاق 8 ماده به آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب 22/3/1346** | **77-75** |
| **3-6-3- شرايط و مراحل لازم در تعيين تكليف متصرفين اراضي خالصه و صاحبان اعياني احداثي در املاك خالصه مصوب 1354** | **78-77** |
| **3-6-4- مراحل شناسايي و تملك اراضي موات ماده17 قانون تقسيم و فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر مصوب 23/10/1347 و ماده26 آئين نامه اجرايي آن** | **79-78** |
| **3-6-5- مراحل شناسايي و دريافت سند مالكيت افرازي اراضي باير مرحله اول اصلاحات ارضي به نام دولت** | **80-79** |
| **3-6-6- مراحل تعيين تكليف اراضي مازاد بر نسق زارعان مرحله اول اصلاحات ارضي** | **80** |
| **3-6-7- قانون تقسيم عرصه و اعيان باغات مشمول قوانين و مقررات اصلاحات ارضي بين مالكان و زارعين مربوطه 19/19/1351** | **81** |
| **3-6-8- شرايط و مراحل اجراي مقررات مواد 27و28 آئين نامه اصلاحات ارضي و قانون تقسيم عرصه و اعيان باغات مشمول قوانين اصلاحات ارضي 19/19/1351** | **84-83** |
| **3-6-9- چگونگي تعيين تكليف املاك مسلوب المنفعه و اراضي باير قانون اصلاحات ارضي** | **86-85** |
| **3-6-10- مراحل اجراي قانون اراضي باير مجمع تشخيص مصلحت نظام اسلامي مصوب 25/5/1367** | **88-86** |
| **3-6-11- چگونگي تشخيص اراضي موات و ابطال اسناد آنها از طريق مصوبه 3/9/1365 مجلس شوراي اسلامي و آئين نامه اجرايي مربوطه** | **88** |
| **3-6-12- مراحل شناسايي و تملك اراضي موات** | **89** |

**قدرداني و تشكر:**

**در ايام تحرير اين جزوه آموزشي شاهد پايان همكاري استاد فرزانه آقاي جعفر ساعدي سرپرست سابق مديريت حفظ كاربري و امور زمين سازمان امور اراضي بوديم.اين استاد گرانقدر كه بيش از 40 سال عمر پربار خود را در راه خدمت به زارعين محروم و مظلوم اصلاحات سپري نمود از چهره هاي ماندگار و سرزبان صدها كارشناس امور زمين در اقصي نقاط اين كشور پهناور است كه مي خواهند در ادامه راه او گام بردارند. راهي كه خدمت به مظلوم، تلاش در حاكميت قانون در امور زمين، تهيه و تدوين قوانين و نشر آن از طريق بخشنامه ها و دستورالعملهاي شيوا و قابل فهم از ويژگي هاي كاري ايشان بود.او كارشناسي ورزيده، فروتن و مشاور خبره و با نفوذي بود كه نظرات سازنده اش در امور زمين و زراعت نزد مقامات عاليه وزارت جهاد كشاورزي مقبول و سريع به منصه عمل تبديل مي شد.**

**خدايش محفوظ بدارد و در همه امور و شئونات اجتماعي موفق و سربلند گرداند.انشاءا...**

**اميد است كه سياستگزاران و برنامه ريزان به ويژه آقاي رضا باغبان مدير محترم حفظ كاربري و امور زمين سازمان از مشاوره آتي با اين استاد گرانقدر بي نصيب نمانند و در اهداف عاليه كه همان خدمت به كشاورزان و رضاي خداوند است موفق و مويد باشند.**

**در خاتمه بر خود فرض مي دانيم تا از جناب آقاي علاء الدين پسيان رئيس محترم سازمان امور اراضي به خاطر عنايت و حمايت وافر به امر تحقيق و آموزش و از جناب آقاي سيد محمود رضائيان معاون محترم اجرايي سازمان كه مشوق ما در تهيه اين جزوه و تا آخرين لحظه پيگير تهيه ان بوده اند بي نهايت تشكر كنيم.**

هيئت تحريريه

**مقدمه:**

**بحث توسعه روستايي، تغييرات اجتماعي و اقدامات عملي در نيم قرن اخير توجه بسياري از پژوهشگران و كارشناسان اجتماعي و اقتصاد ي را به مسئله زمين و واحدهاي بهره برداري جلب كرده است و محور مطالعات مربوط به اصلاحات ارضي دهه 1340 بوده است. برخي از محققين نظير لمبتون، وارنير، عجمي، كاتبي و وديعي به دليل شكستن روابط ظالمانه ارباب و رعيت به دفاع از اصلاحات ارضي برخواسته و برنامه هاي توسعه روستايي رژيم گذشته را توجيه نموده اند و برخي ديگر هم بدون توجه به عوامل طبيعي و اجتماعي و موثر در اجراي اصلاحات ارضي (كمبود آب در واحدهاي بهره برداري زراعي، رشد جمعيت بعد از دهه 1330 و بيكاري فزاينده روستائيان در واحدهاي بهره برداري) آن را پديده اي خارجي و بيش از حد سياسي قلمداد نموده اند.**

**در اين نوشتار هدف جانبداري از هيچكدام از دو گروه رقيب نيست بلكه واقعيت آن است كه اصلاحات ارضي پديده اي است كه در ايران انجام شده و از آنجائي كه درصد قابل ملاحظه اي از زارعين صاحب آب و زمين شده و تا كنون عليرغم حفظ نسق و تصرفات زارعانه خود موفق به دريافت سند انتقال نگرديده اند، لذا به منظور تعيين تكليف اينگونه اراضي لزوم آموزش بيشتر مسئولان و كارشناسان امور زمين در اين زمينه بيش از پيش احساس مي شود.**

**لذا در اين رابطه با عنايت به تكيد سازمان محترم امور اراضي به اين امر مهم جزوه حاضر به گردآوري قوانين، تنظيم آنها و خوشه چيني از خرمن ديگران و ارائه راه حل در امور اصلاحات ارضي مي پردازد و اميد است كه مورد قبول فراگيران و ساير علاقمندان به امور اصلاحات ارضي واقع گردد.**

**لازم به توضيح است كه هرچند جزوه آموزشي به كمك كتب مجموعه قوانين و مقررات اصلاحات ارضي تهيه گرديده ولي انجام اين امر دليلي بر بي نيازي فراگيران و علاقمندان از منابع اصلي نيست. اميد است فراگيران ومجريان در مواقع برخورد با مسئله اي خاص مستقيماً به مواد و تبصره هاي قانوني مراجعه نمايند.**

**شهريور 1381**

**فصل اول**

**1- كليات (مفاهيم كليدي)**

1-1تعريف اصلاحات ارضي:

**در ادبيات جامعه شناسي توسعه روستايي تعاريف مختلفي از اصلاحات ارضي شده است برخي آن را به معناي تقسيم مجدد زمين بين زارعين بي زمين و كم زمين مي دانند و برخي ديگر آن را يك سلسله اقدامات مكمل و پيوسته اي مي دانندكه هدف آنها ايجاد تغييرات اساسي در كشاورزي اعم از مالكيت اراضي مزروعي، نظامهاي بهره برداري و شيوه هاي توليد، افزايش توليد و نتيجتاً افزايش درآمد و رفاه كشاورزان مي باشد. تعريف اخير فراتر و گسترده تر از طرف اولي مي باشد، ولي در اين جزوه آموزشي منظور از اصلاحات ارضي همان تقسيم مجدد زمين بين زارعين بي زمين و كم زمين مي باشد.**

1-2)تعريف انواع اراضي:

**بحث زمين و نظامهاي بهره برداري در نيم قرن اخير توسط جامعه شناسان و برخي كارشناسان اقتصادي و اجتماعي در حد گسترده مورد بررسي و تجزيه و تحليل قرار گرفته است. تعريف و تفكيك اراضي از ويژگيهاي كاري آنان است. اما اين امر (تعريف و...) بيشتر مرتبط با شرايط قبل از اجراي اصلاحات ارضي دهه 1340 مي باشد. از آنجا كه مقوله زمين بعد از اجراي اصلاحات ارضي و انقلاب اسلامي دچار تغيير و تحول شده و از نظر حقوقي تقسيماتي در آن صورت گرفته لازم مي دانيم به تفكيك و تعريف اراضي بپردازيم. در واقع اصلاح اراضي و ايجاد نظامهاي بهره برداري مطلوب نياز مبرم به تعريف وتفكيك اراضي دارد. بطور كلي مطابق اسناد و مدارك موجود اراضي را به انواع زير مي توان تقسيم نمود:**

1-2-1) اراضي موات:

**در كتب مرتبط با امور زمين از ارضي موات دو نوع تعريف به چشم مي خورد:**

**1- تعريف اراضي موات بر اساس قانون اصلاحات ارضي به شرح زير:**

**اراضي موات زمين هاي بايري است كه ملك اشخاص نمي باشد.**

**2- تعريف ارضي موات بر اساس قوانين و مقررات واگذاري و احياء ااضي بعد از پيروزي انقلاب اسلامي به شرح زير:**

**اراضي موات زمين هايي است كه سابقه احياء و بهره برداري ندارد و به صورت طبيعي باقي مانده است.**

1-2-2)اراضي باير قانون اصلاحات ارضي:

**اراضي باير اراضي است كه در آن عمليات زراعي انجام نگرفته باشد و اين اراضي قانوناً و عرفاً ملك اشخاص مي باشد.**

1-2-3)جنگل و بيشه طبيعي:

**به مجتمعي اطلاق مي شود متشكل از عرصه و هوايي و مركب از موجودات زنده از منشاء نباتي( درختچه، بوته، نهال، علف، خزه) و حيواني صرفنظر از درجه تكاملي آن كه دست بشر در ايجاد و پرورش آن دخيل نبوده است.**

1-2-4)مرتع:

**زميني است اعم از كوه و دامنه يا زمين مسطح كه در فصل چرا داراي پوششي از نباتات علوفه اي خودرو بوده و با توجه به سابقه چرا عرفاً مرتع شناخته شود. اراضي كه آيش زراعتند ولو آنكه داراي پوشش نباتات علوفه اي خودرو باشند مشمول تعريف مرتع نيستند. اگر مرتع داراي درختان جنگلي خودرو باشد مرتع مشجر ناميده مي شود.**

1-2-5) اراضي جنگلي:

**به جنگل تكامل نيافته اي اطلاق مي شود كه به يكي از اشكال زير باشد:**

**1- تعداد كنده درخت يا نهال يا بوته جنگلي در هر هكتار آن جداگانه يا مجموعاً از يكصد اصله تجاوز نمايد.**

**2- درختان جنگلي به صورت پراكنده موجود باشد به نحوي كه حجم آن در هر هكتار در شمال ايران (از حوزه آستارا تا حوزه گيلداغي) كمتر از پنجاه متر مكعب و در ساير نقاط ايران كمتر از بيست مترمكعب باشد.**

**اگر در اراضي بند2 درخت شمشاد وجود داشته باشد و حجم درختان آن بيش از سي متر مكعب در هكتار جنگل شمشاد محسو ب مي شود. بهره برداري از جنگلها و بيشه هاي طبيعي به عنوان ثروت عمومي بر اساس قوانين و مقررات مربوطه در اختيار دولت است.**

1-2-6) اراضي داير:

**اراضي داير زمينهاي احياء شده اي است كه مستمراً مورد بهره برداري است.**

1-2-7) اراضي آيش:

**زمينهاي دايري است كه به صورت متناوب طبق عرف محل براي دوره معين بدون كشت بماند.**

1-2-8) اراضي و املاك خالصه:

**دهات و اراضي يا املاكي كه در طي تاريخ به اسم سلاطين و خوانين و دولتها معروف و مرسوم بوده و در دوران معاصر تحت عنوان خالصه به اين نام باقي مانده و يا به ثبت رسيده خالصه نام دارد. يكي از ويژگيهاي اراضي خالصه اين است كه با ظهور و انقراض سلسله ها به نسبت متنابهي افزايش يا كاهش مي يافته و به قول لمبتون... "تفسيرهاي تازه سياسي به از ميان رفتن عده اي از املاك خالصه و به وجود آمدن خالصه هاي جديد و قوانين مربوطه منجر مي شده است" [[1]](#footnote-2)[1]**

1-2-9) املاك سلطنتي:

**دهات و اراضي متعلق به خاندان پهلوي را املاك سلطنتي مي گفتند، ازدياد و تثبيت املاك سلطنتي در عهد رضا خان به حد اعلاي خود رسيد. رضا خان با خلع يد از برخي مالكان تعداد آبادي هاي تحت اختيار خود را به حدود 2100 ده در سال 1299 رسانيد و بدين سان خودش را به صورت يكي از بزرگترين مالكان كشور درآورد. شاه سابق در سال 1320 تحت تاثير جو حاكم بر كشور با تقسيم اراضي و دهات پدرش ميان 42 هزار نفر تغييراتي در ساختار روستايي منطقه ايجاد كرد.**

1-2-10) اراضي يا املاك موقوفه:

**اراضي موقوفه اراضي است كه به طور دائم از طريق قوانين تشيع به امور خيريه يا نهادهاي مذهبي تعلق مي گيرد. اين املاك به دو دسته قابل تقسيم است:**

**1- وقف عام: كه براي منفعت عام وقف مي گردد مانند وقف خيريه.**

**2- وقف خاص: كه براي مقاصد خصوصي وقف مي گردد مانند حق استفاده از زمين وقفي توسط يكي از فرزندان خانواده**

1-2-11) اراضي مستحدثه:

**اراضي است كه در نتيجه خشك افتادن آب درياها، درياچه ها و تغيير بستر رودخانه ها يا خشك شدن تالاب ايجاد شده باشد.**

1-2-12) اراضي ساحلي:

**اراضي ساحلي زمينهايي هستند كه در مجاورت حريم دريا و درياچه و يا اراضي مستحدثه قرار دارد [[2]](#footnote-3)[2]**

1-2-13) اراضي عمده مالكي يا اراضي مالكين بزرگ:

**املاكي كه قبل از اجراي اصلاحات ارضي بين يك يا چند ده به صورت متغير بوده و در اختيار مالكان عمده قرار داشت موسوم به عمده مالكي يا اراضي مالكين بزرگ مي باشد. تا قبل از اجراي اصلاحات ارضي املاك متعلق به مالكان بزرگ 56 درصد كل اراضي كشور را تشكيل مي داد. بزرگ مالكان از چهار گروه تشكيل مي شدند:**

**1- وابستگان به خانواده سلطنتي و امراي لشكري و كشوري**

**2- خوانين و قبايل مهم كشور**

**3- بزرگان و علماي مذهبي**

**4- تجار و بازرگانان كه به سرمايه گذاري در زمين پرداخته بودند**

**اسناد و مدارك تاريخي نشان مي دهد كه بزرگ مالكي در ابتدا ناچيز بوده و به مرور زمان گسترش يافته است.[[3]](#footnote-4)[3]**

1-2-14) اراضي يا املاك قبيله اي:

**اين شل از اراضي در ميان عشاير ديده مي شود از لحاظ اداري اين اراضي متعلق به رئيس طايفه و ايل مي باشد اما اعضاي قبيله حق استفاده از اراضي را دارا مي باشند اينگونه اراضي در برخي از نقاط ايران به چشم مي خورد.**

1-2-15) املاك مسلوب المنفعه:

**املاك مالكين و اشخاصي كه در اجراي قانون اصلاحات ارضي مصوب 19/10/1340 به دليل بي آبي مفرط و ساير دلايل خشك و بي حاصل تشخيص داده شد و مشمول تقسيم نگرديد موسوم به املاك مسلوب المنفعه مي باشد. اين املاك قبل از اجراي اصلاحات ارضي داير بوده ولي با اجراي قانون مزبور به استناد ماده40 آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب 3/5/1343 به همراه(توام) با اراضي باير قانون اصلاحات ارضي در اختيار مالكان آن قرار گرفت كه ظرف پنج سال براي آباداني آن اقدام كنند و از سازمانهاي ذيربط گواهي عمران دريافت دارند. در غير اين صورت ملك از يد آنها خارج و در اختيار دولت قرار مي گرفت آخرين مهلت براي عمران پايان شهريور 1354 بوده است.[[4]](#footnote-5)[4]**

1-2-16) اراضي باير مجمع تشخيص مصلحت نظام اسلامي مصوب 25/5/1367:

**اراضي است كه قبلا سابقه احياء و بهره برداري داشته و مالك بدون عذر موجه پنج سال متوالي آن را بلا كشت و متروكه باقي گذاشته باشد. چنانچه مالكين اينگونه اراضي در يك فرصت يكساله به كشت اراضي يا عقد اجاره، مزارعه يا فروش با ساير اشخاص اقدام ننمايند مديريتهاي امور اراضي برابر مقررات در اختيار واجدين شرايط قرار مي دهند.**

1-2-17) اراضي مصادره اي:

**اراضي مصادره اي، اراضي امراي لشكري و كشوري و اراضي وابستگان به رژيم سابق مي باشد كه بعد از انقلاب اسلامي توسط دادگاههاي انقلاب قانوناً مصادره گرديد. بعد از انقلاب ميزان 42859 هكتار توسط هيئتهاي هفت نفره واگذاري زمين به افراد بي زمين واگذار گرديد. مابقي اين اراضي با مساحت بيش از 100 هزار هكتار در حال حاضر در اختيار بنياد مستضعفان قرار دارد.**

1-2-18) اراضي بند ج:

**كليه اراضي مالكين بزرگ بود كه بعد از انقلاب اسلامي ايران به استناد لايحه قانوني اصلاح لايحه قانوني واگذاري و احياء اراضي در حكومت جمهوري اسلامي ايران مصوب 11/12/58 و 26/1/59 قرار بود بر اساس عرف محل به كشاورزان بي زمين و كم زمين واگذار گردد. در اين واگذاريها مقرر گرديد 2 تا 3 برابر عرف محل در اختيار مالك باقي بماند و بقيه به عنوان اراضي مازاد به كشاورزان فاقد زمين واگذار گردد. ضمناً در لايحه قانوني فوق اراضي مصادره اي بند "ب" و "اراضي موات و مراتع" به عنوان اراضي بند "الف" مصوبه قانوني فوق منظور گرديده اند.**

1-2-19) اراضي كشت موقت:

**اراضي باير و داير مالكين كه بعد از پيروزي انقلاب اسلامي تا پايان سال 1359 در مناطق غير كردنشين و تا پايان سال 1363 در مناطق كردنشين در اختيار غير مالكين قرار گرفت و آنان تا سال 1365 به صورت موقت روي اراضي كشت و كار مي كردند و سپس بر اساس مصوبه 8/8/1365 مجلس شوراي اسلامي از طريق هيئتهاي هفت نفره واگذاري و احياء اراضي به آنان به صورت بيع شرط واگذار گرديد موسوم به اراضي كشت موقت است. مساحت اين اراضي كه اكثراً داير بود بالغ بر 850 هزار هكتار در سراسر كشور مي باشد.**

1-2-20) اراضي داخل و خارج محدوده:

**اراضي را كه تا شعاع 30 كيلومتري شهر قرار دارد اراضي داخل محدوده و اراضي را كه بيش از شعاع 30 كيلومتري شهر قرار دارد اراضي خارج از محدوده شهر مي گويند.**

1-3) زراعت:

**زراعت عبارتست از توليد محصول به وسيله عمليات زراعتي و باغداري**

1-4) باغ ميوه:

**زميني است كه در آن درختان ميوه يا مو به وسيله اشخاص غرس و تعداد درخت ميوه يا مو در هر هكتار آن از يكصد اصله كمتر نباشد و در مورد درختان خرما و زيتون تعداد درخت در هكتار از 50 اصله كمتر نباشد.**

1-5) زارع:

**زارع كسي است كه مالك زمين نيست و با دارا بودن يك يا چند عامل زراعتي شخصاً و يا به كمك افراد خانواده خود در زمين متعلق به مالك مستقيماً زراعت مي كند ومقداري از محصول را به صورت نقدي يا جنسي به مالك مي دهد.**

1-6) مالك:

**مالك كسي است كه داراي زمين باشد بدون آنكه شخصاً به كشاورزي اشتغال داشته باشد.**

فصل دوم

**2- مروري بر مطالعات پيشين و اقدامات انجام شده**

2-1) نظام بهره برداري غالب قبل از اصلاحات اصلي:

**منظور از نظام بهره برداري سازمان اجتماعي مركب از عناصر به هم پيوسته اي است كه با هويت و مديريتي واحد در ارتباط با شرايط طبيعي و اجتماعي محيط خود امكان توليد محصولات كشاورزي را فراهم مي سازد يا به عبارت ديگر نظام بهره برداري عبارتست از مجموعه قواعد و رويه ها و قراردادهاي حقوقي كه در اثر آنها روابط و مناسبات زارعان و سهم بران در واحدهاي بهره برداري قادر مي گردند كه بر توليدات كشاورزي دست يابند و سهمي از محصول را تصاحب نمايند. مانند نظام بهره برداري ارباب و رعيتي، اجاره داري، نيمه كاري يا مناصفه كاري، بهره برداري دولتي و دهقاني، شركتهاي سهامي زراعي، تعاونيهاي توليد روستايي و كشت و صنعتهاي خصوصي و...**

**در ايران غالبترين نظام بهره برداري قبل از اجراي اصلاحات ارضي دهه 1340 نظام بهره برداري سهم بري بود كه بيش از 80 درصد اراضي زراعي در قالب اين نظام مورد بهره برداري قرار مي گرفت مفهوم نظام بهره برداري سهم بري با مفاهيم شيوه توليد تعاوني سنتي موسوم به «بْنه»، شيوه توليد ارباب و رعيتي، شيوه توليد مالك و زراعي، شيوه توليد نظام بزرگ مالكي ايران، شيوه توليد استبداد شرقي و شيوه توليد آسيايي مترادف مي باشد اين نظام بهره برداري داراي ويژگيهاي زير بود:**

**1- اين شيوه بيشتر در مناطق كم آب و حاشيه كوير معمول بوده است.**

**2- اين نوع واحد بهره برداري غالباً در مناطقي كه نظام مالك و رعيتي وجود داشته مشاهده شده است.**

**كاركرد اين شيوه توليد در جهت تامين بهتر و بيشتر منافع مالك بوده، اگر چه به علت سهم بري زارعين در درآمد آنان نيز موثر بوده است. در اين شيوه نظارت مالك يا نماينده اش سهل تر اعمال مي شده، قابليت كنترل بهتر زارعان را داشته، امكان ايجاد رقابت بين واحدهاي توليد گروهي فراهم بوده، مسئوليت مشترك اعضاء بْنه و مديريت سربْنه (متاثر از هدايت كلي مالك) زارعين را به كار بيشتر و مداوم وا مي داشته و در مصرف آب صرفه جويي مي شده است. از كشت محصولات متنوع كه جنبه خودمصرفي داشته جلوگيري مي شده، به خاطر تعويض هر ساله زمينها وابستگي زارع و زمين را كم مي كرده، لذا مالك همواره مدافع اين شيوه بوده و در نقاطي كه اين نوع واحد بهره برداري معمول بوده است مالك در تقويت و تحكيم آن مي كوشيد و چه بسا با تامين آب زراعي و به زير كشت بردن اراضي زراعي جديد اين شيوه را برمي گزيده است.**

**3- در اين واحد بهره برداري جز نيروي كار هيچ عامل ديگري از توليد اشتراكي نبوده است. زمين و آب از مالك، گاو از گاوبند، مالك و يا برخي از زارعين (عامل شخم معمولاً يك پنجم محصول را نصيب صاحبان مي نموده است)، بذر از مالك يا زارعين، نيروي كار به صورت مشترك و بر اساس تقسيم كار اعضاء در واحد توليد گروهي.**

**4- زمين واحد هيچگاه براي سالهاي متوالي در اختيار واحد بهره برداري گروهي نبوده است زمين هر واحد در ابتداي سال زراعي بر اساس پشك يا قرعه تعيين مي شده است.**

**5- انتخاب اعضاء بْنه با سربنه يا سالار يا سرپرست واحد بهره برداري گروهي بوده كه نامبرده خود منصوب مالك و تحت حمايت او بوده است. از آنجا كه اين افراد از بين روستائيان مسن و با تجربه و گوش به فرمان انتخاب مي شدند لذا اعمال مديريت مشكل عمده اي نداشته است.**

**6- نوع كار و وظيفه هر يك از اعضاء واحد بهره برداري را سربنه يا سالار تعيين مي كرده است.**

**7- سرمايه گذاري ثابت و جاري واحد بهره برداري به عهده مالك يا نماينده او بوده است. لذا موافقت و تراضي اعضاء بنه در انجام هزينه هاي بنه نقشي نداشته و عدم آن وقفه در كار واحد بهره برداري ايجاد نمي كرده است.**

**8- تامين آب و توزيع آن با مالك بوده و در مواقع لزوم از زارعان بيگاري مي گرفته است.**

**9- مساحت زمين هر واحد بهره برداري و تعداد اعضاء آن در يك روستا معمولاً برابر بوده است نوبت آب هم به همين روال برابر بوده است، لذا امكان مقايسه عملكرد آنان وجود داشته است.**

**10- نوع كشت، محل كشت، مقدار كشت هر محصول توسط مالك تعيين و به هر يك از مسئولان واحدها (سربنه يا سالار و...) ابلاغ مي شده است. بنابراين اعضاء بنه ملزم به كشت محصول خاصي در قسمتي از زمين خود بوده اند به نحوي كه همه واحدها در يك قسمت از اراضي روستا مثلاً گندم يا چغندر را مي كاشته اند.**

**11- هر يك از اعضاء واحد بهره برداري در هر زمان از سال مي توانست واحد را ترك نموده و سهم خود را به ديگري يا به اعضاء واحد بفروشد. خروج يكي از اعضاء موجب وقفه در كار واحد بهره برداري نمي گرديد.**

**12- توزيع و تسهيم محصولات مصرفي مثل گندم و جو به صورت جنسي سر خرمن انجام مي شده است. لاكن سهم اعضاي بنه از ساير محصولات مثل پنبه، چغندر قند و يا ساير محصولات تجاري پس از حمل و فروش محصول همه واحدها توسط يا زير نظر مالك، سهم هزينه به صورت نقدي محاسبه و توزيع مي گرديد لذا مشكلات مربوط به حمل و نقل و فروش نه تنها براي اعضاء واحد بهره برداري بلكه براي خود واحدهاي مزبور نيز وجود نداشت.[[5]](#footnote-6)[5]**

**اين نوع واحد بهره برداري هم در اراضي اربابي، اراضي موقوفه و اراضي خالصه تا قبل از اجراي اصلاحات ارضي دهه1340 وجود داشت.**

2-2) املاك خالصه:

**همانطور كه قبلاً گفتيم املاك خالصه املاكي بود كه مالكيت آن در اختيار دولت قرار داشت. مبدا پيدايش آن در ايران به زمان تشكيل دولتها (دولتهاي منطقه اي و مركزي) بر مي گردد و اين املاك به شرح زير قابل تقسيم است:**

**1) خالصجات تيولي:**

**اين نوع خالصجات از طرف حكومت (پادشاه) به استانداران، فرماندارن، حكام نظامي و ساير اشخاص خاص در مقابل دريافت وجوهي به عنوان ماليات و تهيه سرباز براي مدتي معين يا تمام عمر و گاهي به صورت موروثي واگذار مي شده است.**

**2) خالصجات انتقالي:**

**خالصجات انتقالي املاكي بود كه اكثراً از طرف ديوان با حق انتقال به اشخاص واگذار مي گرديد.**

**3) خالصجات ديواني:**

**خالصجاتي بود كه در تصرف كامل ديوان قرار داشت و در سالهاي اول مشروطيت بعضي از اين خالصه ها به اشخاص فروخته شد و اين امر بيشتر در كرمان كه اراضي خالصه وسيعي در آن وجود داشت صورت گرفته، علاوه بر كرمان نواحي مهمي كه در آنها املاك خالصه وجود داشت عبارت بودند از سيستان و بلوچستان و خوزستان و بعضي از نواحي مرزي آذربايجان.**

**در سال 1306 مقداري از املاك خالصه در سيستان و بلوچستان و خوزستان به منظور بسط و گسترش مالكيتهاي رعيتي فروخته شد. در مهرماه 1310 قانوني به نام قانون راجع به مستغلات انتقالي از تصويب گذشت كه طبق آن اشخاص مي توانستند خالصه هاي انتقالي را خريداري نمايند.**

**در دي ماه 1312 قانون ديگري به نام قانون راجع به فروش خالصجات و عرصه هاي فلاحتي و صنعتي از مجلس گذشت كه به دولت وقت اجازه مي داد به استثناي حوزه تهران، در مناطقي كه دولت صلاح بداند خالصجات را به فروش برساند.**

**در آبان ماه 1316 قانون اجازه فروش خالصجات اطراف تهران نيزار تصويب گذشت، سياست فروش خالصجات به اشخاص علاوه بر تحصيل درآمد براي دولت در پاره اي از موارد به قصد اسكان عشاير بود از جمله در تير ماه 1311 قانون فروش املاك واقع در اطراف پل ذهاب براي ده نشين كردن طوايف آن حدود. در مهر ماه همان سال قانون اجازه واگذاري خالصجات واقع در لرستان براي ده نشين كردن افراد و مجدداً در دي ماه همان سال قانون اجازه واگذاري مراتع و اراضي دولتي واقع در آذربايجان به خوانين و افراد شاهسون در اجراي سياست اسكان عشاير از تصويب گذشت.**

2-3) تقسيم و فروش املاك خالصه:

**اگر هدف اصلاحات ارضي را در درجه اول تقسيم زمين و از بين بردن نفوذ مالكان بدانيم اولين تجربه در اين زمينه در دوران سلطنت رضا شاه به مرحله عمل در آمده، سياست تضعيف قدرت بزرگ مالكان از طريق جابجايي آملاك آنان، سياست اسكان عشاير و طوايف و تقسيم و فروش املاك خالصه بين كشاورزان اولين بار در خوزستان و سپس در سيستان كه دو مركز مهم املاك خالصه به شمار مي رفت تحقق يافت. به موجب قانون مصوب فروردين 1306 و قانون مصوب فروردين 1314 و آئين نامه اجرايي مربوطه مصوب آبان ماه 1336 فروش و انتقال املاك خالصه در خوزستان به مرحله عمل درآمد و اجازه فروش خالصجات سيستان بر اساس تصويبنامه مصوب خرداد ماه 1316 داده شده قدم اساسي تر در زمينه تقسيم اراضي خالصه از سال 1325 برداشته شد كه مقدمات فروش و تقسيم املاك خالصه در سطح وسيعتري بين زارعين فراهم گرديد (تصويبنامه مورخ 15/4/1325 و12/8/1325) در سال 1331 خالصجات از وزارت دارايي به وزارت كشاورزي انتقال يافت و اداره آن به عهده بنگاه خالصجات گذاشته شد. درسال 1334 مجدداً قانون فروش خالصجات به تصويب رسيد و بدين ترتيب قسمت اعظم املاك خالصه تحت يك برنامه خاص از مالكيت دولت خارج و بين زارعيني كه در همين اراضي به كشاورزي اشتغال داشتند تقسيم گرديد و اولين مرحله از انتقال مالكيتهاي بزرگ به مالكيتهاي كوچك تحقق يافت.[[6]](#footnote-7)[6]**

2-4) اجراي اصلاحات ارضي در ايران:

**قبلاً گفتيم كه در ادبيات جامعه شناسي توسعه روستايي يكي از تعاريف اصلاحات ارضي توزيع مجدد زمين بين زارعين بي زمين وكم زمين مي باشد.**

**جامعه شناسان و كارشناسان اقتصادي اين پديده را معلول عوامل مختلف اقتصادي، اجتماعي و سياسي قلمداد كرده اند. مصطفي ازكيا ضمن اينكه اصلاحات ارضي را در رابطه مستقيم با گسترش سرمايه داري خارجي و دستياران داخلي شان در بخش كشاورزي مي داند مسائل اقتصادي داخلي و خشونتهاي** **سياسي بعد از انقلاب مشروطه را در اجراي اين پديده دخيل مي داند. او ضمن اشاره به جنبش هاي سياسي اجتماعي چپگرا مي گويد:**

**«... طي سالهاي 1339و1340 رژيم شاه با مسائل اقتصادي داخلي نظير هزينه هاي زياد دولتي، كمبود ارز خارجي و خشمنتهاي سياسي مواجه گرديد. هنگامي كه كندي(رئيس جمهور دولت وقت آمريكا) روي كار آمد روشن ساخت كه اگر رژيم شاه مي خواهد زنده بماند بايد به پاره اي از اصلاحات داخلي دست بزند.**

**پاسخ شاه به فشار كندي در اين مورد انقلاب سفيد بود كه مهمترين ويژگي آن اصلاحات ارضي سال 1341 مي باشد.[[7]](#footnote-8)[7]**

**صاحب كتاب تحولات اجتماعي در روستاهاي ايران مي گويد:**

**...بين سالهاي 41-1320 برخوردهاي زيادي بين دستجات مختلف بر سر حكومت و چگونگي اداره سياسي، اقتصادي آن به وقوع پيوست. در اين دوران بود كه پيشنهادات زيادي براي تقسيم زمينهاي زراعيايران از طرف گروههاي مختلف داده شده نكته ديگر به هيچ عنوان شاه اولين كسي نبود كه اصلاحات ارضي را مي خواست به اجرا درآورد. اصلاحات ارضي در ايران از تاريخ طولاني برخوردار است به طوري كه به ابتداي قرن اخير مي رسد. اصلاحات ارضي سال 1341 اگر چه توسط شاه اجرا شد اما نه ناشي از فكر او بود و نه از تمايلات او سرچشمه مي گرفت، بر عكس اين ناشي از برخوردهاي بين المللي در رابطه با ساخت اقتصادي، اجتماعي داخلي در دوره خاصي از گسترش سرمايه داري جهان بوده است.[[8]](#footnote-9)[8]**

**او به فشارهاي داخلي اوليه جهت اجراي اصلاحات ارضي نيز اشاره مي كند و معتقد است كه از زمان انقلاب مشروطه تا بعد از دوران دكتر محمد مصدق حداقل 7 حركت جهت تغيير دادن رابطه بين مالكين و رعيتها اتفاق افتاده است از:**

**1- جنبش جمعيت مجاهدين دموكرات مشهد در سال 1286 كه مدعي تقسيم اراضي شاه و خوانين بزرگ به نفع زارعان بودند.**

**2- حزب كمونيست ايران**

**3- جنبش جنگل به رهبري ميرزا كوچك خان**

**4- فعاليت حزب توده از سال1320**

**5- تشكيل فرقه دموكرات آذربايجان در سال 1325**

**6- روشنفكران دموكرات نظير حسن ارسنجاني**

**7- جبهه ملي به رهبري مرحوم دكتر محمد مصدق**

**علاوه بر عوامل اقتصادي و سياسي مذكور، عوامل طبيعي و اجتماعي نظير مسئله خشكسالي و كمبود آب در واحدهاي بهره برداري زراعي، رشد سريع جمعيت در دهه 1330 و بيكاري فزاينده روستائيان از عوامل تاثيرگذار در اجراي اصلاحات ارضي بود.**

2-5) هدفهاي اقتصادي، سياسي و اجتماعي اصلاحات ارضي:

**پژوهشگران اجتماعي و اقتصادي اهداف اصلاحات ارضي را از جنبه هاي داخلي به سه دسته تقسيم نموده اند:**

**1- سياسي**

**2- اقتصادي**

**3- اجتماعي**

**هدف سياسي اجتماعي اصلاحات ارضي از همه مهمتر بود زيرا:**

**اولاً به نظر مي رسد كه قبل از اجراي هرگونه اصلاحاتي لازم است كه از قدرت سياسي مالكان بزرگ (60 درصد نمايندگان مجلس هيجدهم را تشكيل مي دادند) در ايران كاسته شود.**

**ثانياً اجراي اصلاحات سبب ايجاد يك پايگاه اجتماعي در ميان روستائيان براي رژيم وقت مي گرديد.**

**ثالثاً طبقه اي از زارعان مرفه به وجود مي آمد. جايگزين كردن كردن زراعت سودآور به جاي زراعت بخور و نمير از جمله هدفهاي اقتصادي اصلاحات ارضي اعلام شده بود. ساير هدفهاي اصلاحات ارضي را به شرح زير مي توان خلاصه كرد:**

**1- افزايش قدرت خريد روستائيان**

**2- توسعه بازارهاي واقعي براي توليدات صنعتي در مناطق روستايي**

**3- افزايش بهره وري**

**4- بكارگيري نيروي كار اضافي كه از طريق اصلاحات ارضي به وجود مي آيد به منظور برآورد نيازهاي صنايع شهر[[9]](#footnote-10)[9] به منظور دستيابي به پاره اي از اهداف فوق و همچنين حفظ يكپارچگي اراضي لازم بود كه روابط اعتباري حاكم بر روستا تغيير كند. يكي از راه حلهايي كه در آن زمان به نظر دولت وقت رسيد ايجاد تعاونيهاي روستايي بود و به موجب تبصره ماده16 قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي عضويت در اين تعاونيها براي رعايايي كه زمين دريافت مي داشتند اجباري بود.[[10]](#footnote-11)[10]**

**به هر حال اصلاحات ارضي در ايران در سه مرحله از طريق مصوبه هاي قانوني زير به اجرا درآمد:**

**1- قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي مصوب 19/10/1340 (مرحله اول اصلاحات ارضي)**

**2- قانون قانون مواد الحاقي به قانون اصلاحات ارضي مصوب 27/10/1341 (مرحله دوم اصلاحات ارضي)**

**3- قانون تقسيم و فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر مصوب 2/10/1347 (مرحله سوم اصلاحات ارضي)**

**ضمنا لازم به يادآوري است كه چون در جريان اجراي قوانين فوق الاشاره در مراحل مختلف قانون موارد ابهام يا اشكالاتي در عمل مشاهده مي گرديدكه در قوانين ياد شده پيش بيني نشده يا اجراي آنها در عمل ايجاد مشكل مي كرد. لذا تصويبنامه ها يا قوانين ديگري در اصلاح يا تكميل قوانين مزبور تصويب گرديد كه ذيلاً به تعدادي از آنها اشاره مي شود:**

**1- قانون مواد الحاقي به آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب 12/2/1346**

**2- قانون راجع به الحاق 8 ماده به آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب 22/3/1346**

**3- قانون اجازه امضاء اسناد فروش و قبوض مربوط به انتقال املاك مشمول مرحله اول قانون اصلاحات ارضي وسيله وزارت اصلاحات ارضي و تعاون روستايي به قائم مقامي زارعين مستنكف مصوب 12/3/1348**

**4- قانون تمديد مهلتهاي مقرر در ماده 40 آئين نامه اصلاحات ارضي و ماده سوم قانون راجع به الحاق 8 ماده به آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب 8/9/1349**

**5- قانون تمديد مهلت و مواعد مختلف در قانون و فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر در موارد خاص مصوب 27/3/1349**

**6- لايحه قانوني طريقه رفع مشكلات پيش بيني نشده د رقوانين و مقررات اصلاحات ارضي مصوب 14/10/1349**

**7- قانون مواد الحاقي به قانون تقسيم و فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر مصوب 10/12/1349**

**8- قانون تقسيم عرصه و اعيان باغات مشمول قوانين و مقررات اصلاحات ارضي مصوب 19/9/1351**

**9- قانون نحوه انتقال اراضي واگذاري به زارعين مشمول قوانين و مقررات اصلاحات ارضي مصوب 21/9/1351**

**10- قانون پيشنهاد مقررات مربوط به تعيين تكليف نسقهاي زراعتي متروكه و املاك مسلوب المنفعه و بايره اي كه در اجراي قوانين و مقررات اصلاحات ارضي به تملك دولت درآمده است مصوب 23/8/1352**

**11- قانون ترتيب رسيدگي و ختم پرونده هاي اصلاحات ارضي مصوب 29/4/1354**

**12- لايحه قانوني اضافه نمودن يك تبصره به ماده 38 آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب 17/9/1358 شوراي انقلاب جمهوري اسلامي ايران**

**13- لايحه قانوني نحوه وثيقه اراضي و باغات و حقابه هائي كه در اجراي قوانين اصلاحات ارضي به زارعين واگذار شده است مصوب 21/4/1359 شوراي انقلاب جمهوري اسلامي ايران**

**14- لايحه قانوني راجع به تكميل پاره اي از مواد قانون اصلاحات ارضي مصوب 13/2/1359 شوراي انقلاب جمهوري اسلامي ايران**

**البته در اين مدت آئين نامه هايي هم در مورد بعضي از مواد قانوني يا قوانيني به تصويب هيئت وزيران رسيده كه به تعدادي از آنها اشاره مي شود:**

**1- آئين نامه عمران اراضي باير و موات مصوب 16/10/1343 هيئت وزيران**

**2- مقررات مربوط به اجراي ماده 17 آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب 20/5/1344 هيئت وزيران**

**3- آئين نامه اجرايي ماده25 آئين نامه اصلاحات ارصي راجع به استفاده از مراتع واقع در محدوده دهات مصوب 7/9/1349 هيئت وزيران**

**4- آئين نامه اجرايي قانون تقسيم عرصه و اعيان باغات مشمول قوانين و مقررات اصلاحات ارضي بين مالكان و زارعان مربوطه مصوب 10/5/1352 كميسيون تعاون و امور روستاهاي محل**

**5- آئين نامه شرايط واگذاري املاك مسلوب المنفعه و بايره اي كه به تملك دولت درآمده است مصوب 31/3/1353 هيئت وزيران**

**همچنين بعد از تصويب قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي در جهت تكميل و اصلاح بعضي از مواد قانون مذكور تعدادي از تصويب نامه هيئت وزيران به تصويب رسيده كه چون در آن زمان مجلس در حالت قوت بوده مقرر شده بود كه دولت بعد از گشايش مجلس مجوز قانوني آنها را كسب نمايد كه بعداً چنين اقدامي انجام گرديده و كليه تصويبنامه هاي مذكور جنبه قانوني پيدا كرده است. ضمناً لازم به يادآوري است كه چون بعد از پيروزي انقلاب اسلامي ايران طبق نظريه مورخ 21/4/1363 شوراي محترم نگهبان اجراي قوانين اصلاحات ارضي مغاير با شرع تشخيص گرديده بود و نظريه مذكور باعث شده بود كه عمليات اجرايي قوانين اصلاحات ارضي به حال توقف درآيد و از طرفي توقف عمليات اجرائي قوانين اصلاحات ارضي مشكلات عديده اي را فراهم نموده بود.**

**لذا پس از پيگيريهاي مكرر وزارت كشاورزي وقت نهايتاً مراتب در جلسه مورخ 2/3/1370 مجمع تشخيص مصلحت نظام مطرح و با تصويب ماده واحده اي اجراي مقررات قانون در امور باقيمانده اصلاحات ارضي مجدداً به مرحله عمل درآمد.**

2-6) نحوه اجراي مراحل سه گانه اصلاحات ارضي:

**پس از اجراي قانون خالصجات و تقسيم املاك خالصه بين زارعين و كشتكاران مربوطه و تقسيم املاك سلطنتي بين متصرفين، شرايط لازم از هر نظر براي واگذاري املاك خصوصي فراهم گرديد، دولت وقت براي اجراي قانون اصلاحات ارضي در سطح كشور در سال 1338 لايحه قانون اصلاحات ارضي را به مجلس ارائه كرد كه لايحه مذكور در تاريخ 26/2/1339 به تصويب مجلس رسيد ولي به جهت ابهامات و اشكالاتي كه در قانون مزبور از لحاظ تعيين ميزان حدنصاب مالكين كه بر حسب هكتار تعيين گرديده و يا در مورد تعيين ميزان و نوع مستثنيات مالكين يا در مورد نحوه عمل در مورد موقوفات خاص و عام و يا در مورد تركيب وظايف هيئت عالي اصلاحات ارضي (شوراي اصلاحات ارضي) و غيره وجود داشت و عملاً اجراي قانون را با مشكل مواجه مي كرد. لذا مجدداً دولت پس از اصلاحات لازم در قانون فوق لايحه اصلاحي را به مجلس ارائه نموده كه در تاريخ 19/10/1340 به تصويب مجلس رسيد كه ملاك اجراي قانون در سطح كشور واقع شد. به هر حال اصلاحات ارضي در ايران در سه مرحله به شرح ذيل انجام گرفت.**

2-7) مرحله اول: تحديد مالكيتها (محدود كردن مالكيتها):

**بر اساس قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي كه از سال 1341 به مرحله اجرا درآمد مالكان مشمول مكلف بودند كه از مجموع مالكيتهاي خود در سطح كشور يك ده ششدانگ و يا شش دانگ پراكنده در چند ده را به عنوان مالكيت حد نصاب خود انتخاب و بقيه دهات مازاد برحد نصاب مالكيت خود را طبق اظهار نامه هايي كه به همين منظور در اختيار آنان گذاشته مي شد تا كليه مشخصات دهات و مزارع مورد نظر را در آن قيد و براي فروش به دولت معرفي نمايند.**

**يك نمونه از اظهار نامه مالكان به شرح زير است:**

**اظهار نامه مالكان:**

**وضعيت مالكيت آقاي فرزند**

**به شماره شناسنامه صادره از در قريه/ مزرعه**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **شهرستان** | **بخش** | **قراء مزرعه** | **پلاك** | | **مساحت زيركشت وآيش** | | **باغ** | | **بيشه و قلمستان** | | **اراضي مكانيزه** |
| **اصلي** | **فرعي** | **آبي** | **ديم** | **تعدادقطعات** | **مساحت** | **تعداد قطعات** | **مساحت** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**گواهي:**

**اينجانب آقاي فرزند به شماره شناسنامه**

**صادره از صحت مندرجات فوق را از نظر ميزان مالكيت مشمول قانون اصلاحات ارضي تاييد مي كنم و چنانچه خلاف آن صادر شود حاضرم ادارات اصلاحات ارضي و ساير سازمانهاي ذيربط برابر مقررات مربوطه نسبت به من اقدام نمايند.**

**امضاء/ اثر انگشت مالك**

**آدرس مالك:**

**البته اينگونه مالكان مي توانستند تا تاريخ اعلام وزارت كشاورزي داير بر تقسيم املاك مازاد در منطقه مربوطه مازاد املاك خود را راساً به زارعين صاحب نسق دهات ذيربط بفروشند ولي بعد از اعلام تاريخ تقسيم از طرف وزارت كشاورزي هرگونه انجام معامله اي از طريق اينگونه مالكان درباره املاك مازاد به افراد غير به عنوان معامله غير مجاز تلقي و اسناد تنظيمي كان لم يكن مي گرديد.[[11]](#footnote-12)[11]**

**پس از معرفي املاك مازاد بر حدنصاب از طرف مالكين طريقه عمل ادارات كل كشاورزي استانها و ادارات اصلاحات ارضي شهرستانها به شرح زير بود بر اساس اظهار نامه هاي مالكان، ادارات مورد بحث پس از استعلام از ادارات ثبت و دارايي محل به منظور تعيين وضعيت ثبتي و مالياتي املاك مورد معرفي، املاك مذكور از طرف دولت خريداري مي گرديد.**

**يك نمونه پاسخ ادارات ثبت به استعلام ثبتي يكي از اداره اصلاحات ارضي به شرح زير است:**

**اداره اصلاحات ارضي**

**بازگشت به نامه شماره 44136 مورخ5/11/44 بدينوسيله صورت وضعيت خواسته شده ارسال مي گردد**

**صورت وضعيت قريه خيرآباد بر آن پلاك 90 اصلي واقع در بخش 20 اصفهان**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **شماره**  **رديف** | **نام و نام پدرمالك** | **شماره شناسنامه ومحل صدور** | **ميزان مالكيت** | **جريان ثبتي** | **نحوه مالكيت** | **ملاحظات** |
| **1** | **بانوپريدخت كازروني دخترحاج محمدباقر** | **435بخش 2اصفهان** | **يكدانگ ونيم مشاع** | **در جريان ثبت است** | **ابتياعي** |  |
| **2** | **آقاي محمدحسين اميني فرزند حاج زين العابدين** | **255بخش يك** | **3حبه مشاع از72 حبه** | **در جريان ثبت است** | **ابتياعي** |  |
| **3** | **آقاي حاج زين العابدين اميني فرزندحاج سيدمحمدعلي** | **8826 بخش يك** | **3حبه مشاع از72 حبه** | **در جريان ثبت است** | **ابتياعي** |  |

**از طرف رئيس دايره چهارم ثبت اصفهان املاك اصفهان**

**1) نحوه خريد اينگونه املاك به دو صورت انجام مي گرفت:**

**آن تعداد از املاكي كه داراي سابقه مميزي مالياتي بوده و ماليات قطعي شده قبل از تاريخ 19/10/1340 داشتند بهاي ملك بر مبناي ماليات مزروعي ده با در نظر گرفتن ضريب معاملات املاك كه ضرائب مذكور با توجه به تاريخ مميزي، نوع زراعت، طرز تقسيم محصول و حقوق مالكانه و براي مناطق مختلف كشور از طرف وزارت كشاورزي تعيين شده بود محاسبه و در آگهي خريد قيد و يك نسخه از آگهي خريد به مالك مربوطه طبق نشاني هايي كه در اظهارنامه ذكر شده بود ابلاغ و نسخه اي را نيز به وسيله روزنامه هاي محلي و الصاق در نقاطي كه لازم بود نشر مي داد و مالكان مزبور چنانچه نسبت به نحوه محاسبه بهاي املاك مورد تقسيم يا قسمت آن اعتراض داشتند مي توانستند حداكثر ظرف مدت10 روز از تاريخ نشر آگهي اعتراض خود را به اداره كشاورزي تسليم نمايند. يك نمونه آگهي خريد ملك به مالك به شرح زير مي باشد:**

**شماره وزارت كشاورزي**

**تاريخ سازمان اصلاحات ارضي منطقه**

**آگهي**

**آقاي/بانو دارنده شناسنامه شماره صادره از**

**1- به استناد ماده سيزدهم قانون اصلاحات ارضي بهاي املاك شما كه به موجب مقررات قانون خريداري مي شود به شرح زير جهت اطلاع شما ابلاغ مي گردد.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **نام قريه** | **شماره پلاك** | **ميزان مالكيت نسبت به شش دانگ** | **تاريخ تسليم اظهارنامه** | **ميزان ماليات** | **شماره گواهي اداره دارائي** | **ضريب منطقه** | **بهاي كل** | **بهاي مستثنيات مالك** | **ثمن معامله** | **ملاحظات**  **مشخصات مستثنيات(موضوع ماده3)مالك كه خريداري نميشود در ظهر اين آگهي درج مي شود ودر صورتيكه مستثنياتي وجود نداشته باشد بايد صريحا قيد شود كه مستثنيات ندارد** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**در صورتيكه نسبت به قيمتهاي تعيين شده بالا اعتراض داشته باشيد مي توانيد در ظرف ده روز از تاريخ صدور اين آگهي اعتراض خود را با اخذ رسيد به اداره كشاورزي يا دفتر اين سازمان واقع در تسليم فرماييد.بديهي است تسليم اعتراض مانع از انجام معامله نخواهد بود زيرا اعلام نظر كميسيون عالي موضوع ماده سيزدهم قانون طبق بند2 تصويبنامه قانوني شماره36104 مورخ 10/12/40 (داير بر اصلاح قسمت اول ماده چهاردهم قانون) با حفظ حقوق طرفين معامله به بعد از انجام معامله موكول شده است.**

**2- به استناد بند2 تصويبنامه قانوني شماره36104 مورخ 10/12/40 خواهشمند است در تاريخ براي انتقال املاك خود به دولت و امضاي سند انتقال در دفترخانه اسناد رسمي شماره حضور به هم رسانيد.**

**3- در صورتيكه حداكثر تا آخر روز از حضور در دفترخانه وامضاي اسناد انتقال خودداري فرماييد به استناد قسمت اخير ماده چهاردهم قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي اين سازمان به نمايندگي از طرف شما با اطلاع دادستان شهرستان اسناد انتقال را راساً امضاء و املاك فوق را به دولت منتقل خواهد نمود.ضمناً بند2 تصويبنامه شماره36104 مورخ 10/12/40 براي مزيد استحضار شما ذيلا درج مي شود:**

**«وزارت كشاورزي مكلف است پس از اعلام قيمت به ترتيب مقرر در قانون پس از انقضاي مدت اعتراض بر قيمت از طرف مالك املاك زايد بر حد نصاب مالكين را به دولت انتقال دهد و اعتراض مالك را به اطلاع كميسيون عالي برساند وثمن معامله در سند انتقال قيمت اعلام شده از طرف وزارت كشاورزي خواهد بود ولي در صورت اعتراض مالك يا سازمان اصلاحات ارضي بر قيمت و پس از صدور راي كميسيون عالي رسيدگي تفاوت قيمت در اقساط مقرر در ماده يازدهم قانون احتساب خواهد شد و در هر حال تنظيم سند انتقال موجب اسقاط حق مالكين در صورت افزايش قيمت به موجب راي كميسيون نخواهد شد. در موارديكه اظهار نامه از طرف اداره كشاورزي تنظيم مي شود مالك مكلف است ظرف مدت10روز مقرر در ماده سيزدهم با رعايت ماده دوم و سوم لايحه اصلاحي قانون اصلاحات ارضي و تبصره هاي مربوطه حد نصاب خود را انتخاب نمايد در صورت عدم انتخاب نظر وزارت كشاورزي قطعي است و نسبت به انتقال مازاد به دولت به ترتيب فوق عمل خواهد شد.**

**رئيس آمار سازمان اصلاحات ارضي منطقه**

**رئيس قسمت خريدوفروش سازمان منطقه**

**رئيس سازمان اصلاحات ارضي منطقه**

الف- مستثنيات مالك به شرح زير است:

**1- در قريه باغ اربابي وخانه اربابي سهم از سهم مورد معامله اراضي مكانيزه سهم از سهم مورد معامله بهاء مستثنيات ريال**

**2- در قريه**

**3- در قريه**

**4-**

**5-**

**در بند الف كليه مستثنيات بر حسب سهم از مجموع سهام خريداري شده هر قريه بايد اسم برده شود**

ب- املاك منتقله مورد ظهر اين ورقه مستثنيات ندارد.

**اعتراضات واصله به وسيله وزارت كشاورزي با مستندات قيمت گذاري به كميسيوني مركب از نخست وزير و وزراء كشاورزي و دادگستري و دارائي و سه نفر از كارشناسان كشاورزي براي رسيدگي ارجاع مي گرديد و كميسيون با حضورنماينده معترضين و يا اكثريت راي قاطع را صادر مي كرد. پس از قطعيت تصميم در مورد بهاي ملك، مالك مربوطه براي امضاء سند انتقال ملك به دولت و دريافت بهاي ملك خود كتبا به وسيله آگهي در محل دعوت مي گرديد.چنانچه ظرف مدت15 روز از تاريخ آگهي مالك ملك يا نماينده قانوني وي حاضر به امضاي سند انتقال ملك به دولت نمي شد روساي ادارات كشاورزي مناطق كه از طرف سازمان اصلاحات ارضي حق امضاي اسناد به آنان تفويض شده بود ظرف يك هفته با اطلاع دادستان شهرستان يا جانشين اوبه قائم مقامي از طرف مالك مستنكف سند انتقال را امضاء مي نمود لزوماً اضافه مي گردد كه تسليم اعتراض مالك در مورد بهاي ملك مانعي براي انتقال ملك به دولت يا به زارعان ايجاد نمي كرد. با توجه به اينكه بر اساس ماده سوم قانون اصلاحي، قانون اصلاحات ارضي اراضي مكانيزه، باغات و قلمستانهايي كه عرصه و اعيان آنان متعلق به مالك بود از تقسيم مستثني شده بود چنانچه مالكان مشمول در محدوده دهات مورد انتقال مستثنيات فوق و همچنين خانه مسكوني، انبار و طويله اي و غيره در اختيار داشتند ضمن قيد آنها در متن اسناد انتقال، قيمت آنها طبق ضوابط مربوطه محاسبه و از بهاي كل ملك كسر مي گرديد.[[12]](#footnote-13)[12]**

**ضمناً يك نمونه از سند انتقال كه از طرف وزارت كشاورزي وقت به نمايندگي دولت در مرحله اول اصلاحات ارضي خريداري گرديد به شرح زير ميباشد:**

**دفتر سر دفتر ذيل شماره و در صفحه جلد حق التحرير ريال**

**دفتر دفتريار دفترخانه شماره ذيل شماره وزارت دادگستري بهاي برگها و قبوض اقساطي ريال**

**در تاريخ ثبت شده است ثبت كل اسناد و املاك جمع ريال برگ اسناد رسمي «نوع سند قطعي غير منقول» دفترخانه اسناد رسمي شماره حوزه**

**فروشنده آقاي به شناسنامه شماره صادره از فرزند ساكن**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**خريدار- وزارت اصلاحات ارضي و تعاون روستايي دولت شاهنشاهي ايران به استناد ماده14 قانون اصلاحات ارضي به نمايندگي آقاي فرزند به شناسنامه شماره صادره از ساكن طبق معرفي نامه شماره**

**وزارت اصلاحات ارضي و تعاون روستايي**

**مورد معامله همگي و تمامي**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**با جميع متعلقات و منضمات اعم از اراضي مزروعي داير و باير و حقابه قنوات طبق استعلاميه شماره اداره ثبت شهرستان**

**به استناد مستثنيات مندرج در ماده3 قانون اصلاحات ارضي از**

**بهاء مبلغ ريال طبق صورت ارزيابي موضوع آگهي شماره كه در 15 قسط متساوي ساليانه پرداخت مي شود بدين ترتيب كه قسط اول به ريال في المجلس پرداخت گرديد و چهارده قسط بقيه به شرح دستور پرداختهاي از شماره تا در روز ماه هر سال پرداخت خواهد شد. به قرار هر قسطي مبلغ ريال**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**خريدار اقرار به تصرف مورد معامله نموده و طرفين كليه خيارات خود را اسقاط نمودند و فروشنده ضمن عقد خارج و لازم متعهد گرديد چنانچه از تاريخ تنظيم اين سند ظرف پنجاه سال فسادي در معامله كشف شود يا مورد معامله مستحقاللغير برآيد ضامن درك شرعي مي باشد علاوه بر اصل خسارت نيز به خريدار بپردازد.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**در خصوص قيمت ارزيابي مورد معامله فوق پلاك فوق موضوع آگهي شماره فوق چنانچه در نتيجه اعتراض و رسيدگي كميسيون مندرج در ماده 13 قانون اصلاحات ارضي در قيمت ارزيابي تغييري حاصل شود طرفين ر با رعايت ماده يازدهم قانون مذكور و ماده چهار مواد الحاقي مكلف با احتساب خواهند بود.**

**آقاي شماره شناسنامه صادره از ساكن بنا به اختيارات حاصله از ماده14 قانون اصلاحات ارضي و طبق معرفي نامه شماره وزارت اصلاحات ارضي و تعاون روستايي اين سند را به نمايندگي از طرف فروشنده امضاء مي نمايد.**

**چنانچه بعداً معلوم شود در تعيين بهاء مورد معامله اشتباهاتي از نظر محاسبه يا تعيين ميزان ماليات و امثال آن رخ داده است با اعلام سازمان اينگونه اشتباهات قابل برگشت مي باشد به هر حال ملاك عمل دفاتر و اسناد و سازمان اصلاحات ارضي خواهد بود**

**به تاريخ 134 خورشيدي برابر 13 هجري محل امضاء متعاملين**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**اخطار- ماده 10 آئين نامه اجراي مفاد اسناد رسمي- اقامتگاه متعاملين همان است كه در سند قيد شده و مادام كه تغيير اقامتگاه خود را قبل از صدور اجرائيه كتباً به دفتر اسناد رسمي كه سند در آن ثبت شده و يا پس از صدور اجرائيه و قبل از ابلاغ به اجراء و با نشاني صحيح و ذكر شماره پلاك محل اقامت اعم از خانه و مهمانخانه و غيره كه بتوان اجرائيه را به آنجا ابلاغ كرد اطلاع ندهد كليه برگها و اخطارهاي اجرائي به محلي كه در سند قيد شده ابلاغ مي شود و متعهد نمي تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ماده117- هركس به موجب سند رسمي يا عادي نسبت بعين يا منفعت مالي(اعم از منقول و غير منقول) حقي به شخص يا اشخاص داده و بعد نسبت بهمان عين يا منفعت به موجب سند رسمي ديگري معامله يا تعهدي معارض با حق مزبور بنمايد به حبس با اعمال شاقه از سه سال تا 10 سال محكوم خواهد شد.**

2**-در مورد آن تعداد از قراء و مزارعي كه سابقه مميزي مالياتي نداشتند در اين صورت بر اساس تصويبنامه شماره 20040 مورخ 7/6/1341 هيئت وزيران بهاي ملك با در نظر گرفتن قيمت واحد زراعتي نزديكترين دهات مشابه كه قيمت آنها قبلاً بر اساس مقررات قانون و ماليات پرداختي مشخص شده بود تعيين و تشريفات بعدي به همان صورتي كه در قسمت بند 1 اشاره گرديد انجام مي شد، لازم به توضيح است كه پرداخت بهاي ملك به مالك به صورت اقساط 15 ساله يك قسط به صورت نقدي و طي چكي كه همزمان با تنظيم سند انتقال صادر مي گرديد پرداخت مي شد و14 قسط ديگر آن به صورت قبوض بنابر دستور پرداخت با بهره6 درصد به مالك ذينفع تسليم مي گرديد كه هر ساله در تاريخ تعيين شده به بانك كشاورزي محل مراجعه و وجوه مربوطه را دريافت نمايند. البته دارندگان دستور پرداختها مي توانستند با موافقت بانك كشاورزي دستور پرداختها را به منظور سرمايه گذاري در فعاليتهاي توليدي ( صنعتي، كشاورزي، معدني و غيره) نزد بانكها تنزيل نمايند و همچنين وزارتخانه ها و بنگاههاي دولتي مكلف بودند كه دستور پرداختهاي مالكين جهت واريز مطالبات خود از قبيل ماليات و عوارض ثبتي و غيره از دارندگان آنها بپذيرند.**

**پس از انتقال ملك به دولت وزارت كشاورزي موظف بود املاك انتقالي را بلافاصله به كساني كه مشمول دريافت زمين بودند به بهاي خريداري شده به اضافه حداكثر تا ميزان ده درصد آن واگذار و بهاي آن را ظرف مدت 15 سال با اقساط مساوي ساليانه به وسيله بانك كشاورزي از زارعين دريافت نمايند. افراد مشمول دريافت زمين به اين صورت تعيين مي گرديد كه مامورين اصلاحات ارضي با عزيمت به سطح دهات مشمول طبق فرمهاي مخصوصي افرادي كه در تاريخ تصويب قانون مشمول زراعت و بهره برداري بود و رابطه ارباب و رعيتي با مالكين داشتند با تعيين ميزان اراضي نسق زراعتي آنان به تفكيك اراضي آبي و ديمي و همچنين با تعيين مساحت باغات متصرفي آنها با توجه به مبذر معمول محل از قبيل جفت گاو، بنه، جريب و غيره را تنظيم و املاك خريداري شده بر مبناي همان آمارها به زارعين منتقل مي گرديد.**

**در صفحات زير دفترچه صورت وضعيت قراء مشمول قوانين و مقررات اصلاحات(در12برگ) كه در موقع اجراي قوانين آماربرداري مي گرديد و همچنين يك نمونه از سند انتقال توسط وزارت كشاورزي به زارع صاحب نسق مشاهده مي شود. ضمناً جهت اطلاع دقيق فراگيران مطالعه قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي مصوب19/10/1340 ضروري مي باشد.**

**وزارت كشاورزي**

سازمان اصلاحات ارضي

دفترچه صورت وضعيت قريه

واقع در دهستان بخش

شهرستان استان

**در سال**

**صورتجلسه**

**امضاء كنندگان زير زارعين قريه كه در نسق بندي زراعتي اين قريه شركت داريم.**

**آقايان زير را:**

**1- 2-**

**3- 4-**

**5- 6-**

**7- 8-**

**به عنوان معتمد خبره و نمايندهاز طرف خود انتخاب و معرفي مي نمائيم كه به منظور راهنمايي و هدايت آقايان مهندسين نقشه بردار و مامورين سازمان اصلاحات ارضي حدود قطعات مزروعي هر يك از زارعين قريه را اعم از آبي و ديمي كه طبق نسق بندي ساليانه زراعت مي كنيم معلوم و به مامورين معرفي نمايند و همچنين اراضي مرغوب و نامرغوب در ديمات و آبي و مبذر هر قطعه مزروعي را به واحد محلي و تعداد جفت گاو هر يك از زارعين را نسبت به قطعات مزروعي خود تعيين كنند. بديهي است نظر معتمدين منتخب بالا در موارد مذكور در فوق و ساير اطلاعاتي كه به مامورين مي دهند مورد قبول ما امضاء كنندگان زير بوده و در آتيه حق هيچگونه اعتراض و شكايتي نخواهيم داشت و هر قطعه زميني كه معتمدين نامبرده به هر مشخصات، بنام ما امضاء كنندگان معرفي نمايد براي خريداري قبول داريم.**

محل امضاء زارعين

**براي مشخصات قريه: .......................................از دهستان: ..................بخش: ................ شهرستان: .............. فاصله مركز بخش: ...............كيلومتر فاصله تا مركز شهرستان:...................سمت نسبت به مركز شهرستان.................**

**نام مالكين يا ملك و مقدار مالكيت هريك:...........................................................................................................**

**.....................شماره پلاك: .............. مشاع است يا مفروز: ....................................... نفر: ........... عائله: ........................**

**تعداد زارعيني كه در نسق بندي شركت دارند: ...............................................................................................**

**تعداد برزگرها: ..**

**تعداد باغداران**

**تعداد خوش نشين هائي كه مشاغل متفرقه دارند:**

**جمع كل ساكنين قريه: .......**

**خانه هاي مسكوني قريه متعلق به كيست؟ عرصه ............... اعيان .....................**

**تعداد مستغلات خصوصي ........... باب، آسياب خصوصي.................. آسياب عمومي ................................**

**در غله كاري آبي.................. در غله كاري ديمي...........................**

**طرز تقسيم بهره**

**در صيفي كاري آبي........... در صيفي كاري ديمي.........................**

**محصول تخمي چند تخم مي دهد: آبي .......... ديم ...............**

**مقدار آب قريه: ............ از رودخانه: ..................... از قنات: ................. از چاه: .................**

**واحد سطح محلي: ............. برابر: ............... متر مربع: ..................**

**واحد وزن محلي: ............... برابر: .............. كيلوگرم: .................**

**تعداد جفت نسق بندي (2گاو) مساحت تقريبي هر جفت آبي هكتار ديم**

**در صورتيكه به غير از جفت واحد زراعي ديگري در محل مرسوم است نام واحد محلي و مساحت آن به متر مربع ذكر شود:**

**مقدار بذر كاري هر جفت پائيزه آبي به وزن محلي به كيلو پائيزه ديمي به وزن محلي به كيلو**

**(يا واحد زراعي محلي) بهاره آبي به وزن محلي به كيلو بهاره ديمي به وزن محلي به كيلو**

**بهاره مالكانه اعم از آبي و ديم (جنس به نرخ آزاد روز تسعير شود)**

**گندم كيلو به قرار هر كيلو ريال ريال**

**جو كيلو به قرار هر كيلو ريال ريال**

**نقد ريال**

**جمع كل بهره مالكانه ريال**

**درآمد مالك از باغ و بيشه و نقد 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 ساليانه يك زارع ريال**

**مساحت قريه تعداد مساحت به واحد محلي مساحت به هكتار**

**1- تعداد و مساحت باغات و بيشه زار مالك**

**2- تعداد و مساحت باغات و بيشه زار زارعين**

**تعداد مساحت به واحد محلي مساحت به هكتار**

**3- تعداد و مساحت باغات و بيشه زار خوش نشينها**

**4- مساحت غله كاري آبي(زير كشت و آيش)**

**5- مساحت غله كاري ديمي(زير كشت و آيش)**

**6- ساير زراعتها(زير كشت و آيش)**

**7- اراضي باير قابل عمران**

**8- اراضي غير قابل عمران**

**9- زير بناي دهكده**

**جمع كل مساحت قريه:**

‌‌

مميزي ملك

**تاريخ مميزي دارائي ميزان كل ماليات به ريال ماليات باغيات شخصي ريال**

**ماليات جنسي املاك مزروعي گندم كيلو جو كيلو نرخ دولتي**

**تسعيرگندم هر كيلو ريال هر كيلو جو ريال**

**ضريب منطقه طبق ماده 10 قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي**

**ارزيابي طبق قانون 19/10/1340 اصلاحات ارضي ريال**

**تاريخ خريد ملك مساحت اراضي كه به وسيله مالك از طريق مكانيزه شدن**

**اگر عمليات عمراني(از قبيل احداث چاه و قنات نهر و غيره) به منظور ازدياد آب يا ازدياد سطح كشت و غيره از ده سال به اين طرف انجام شده تاريخ شروع و نوع عمليات و نتايج آن مشروحاً ذكر شود**

**ملاحظات:**

**اسامي زارعين كه در نسق قريه شركت دارند**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **آنهايي كه جفت گاو دارند** | | | | **آنهايي كه جفت گاو دارند** | | | |
| **رديف** | **نام ونام خانوادگي** | **نام پدر** | **شماره شناسنامه** | **رديف** | **نام ونام خانوادگي** | **نام پدر** | **شماره شناسنامه** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**اسامي روساي خانوار زارعين باغدار**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **نام ونام خانوادگي** | **نام پدر** | **شماره شناسنامه** | **تعداد و قطعات باغ** | **مساحت با غات** | |
| **به واحد محلي** | **به متر مربع** |
|  |  |  |  |  |  |  |

**اسامي روساي خانوار خوش نشين كه مشاغل متفرقه دارند**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **نام ونام خانوادگي** | **نام پدر** | **شماره شناسنامه** | **تعداد عائله** | **نوع كار** |
|  |  |  |  |  |  |

**اسامي روساي خانوار كساني كه فقط باغ دارند**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **نام ونام خانوادگي** | **نام پدر** | **شماره شناسنامه** | **تعداد و قطعات باغ** | **مساحت با غات** | |
| **به واحد محلي** | **به متر مربع** |
|  |  |  |  |  |  |  |

**اسامي روساي خانوار خوش نشين كه مشاغل متفرقه دارند**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **نام ونام خانوادگي** | **نام پدر** | **شماره شناسنامه** | **تعداد عائله** | **نوع كار** |
|  |  |  |  |  |  |

**تاريخ تنظيم:**

**محل امضاء آمار گير:**

**محل امضاءمسئول آمار:**

**محل امضاء نقشه بردار:**

**محل امضاء مسئول خريد:**

**وزارت دادگستري**

**ثبت كل اسناد واملاك**

**برگ سند رسمي**

**" نوع سند صلح قطعي"**

**دفتر خانه اسناد رسمي شماره حوزه**

**مصالح وزارت كشاورزي دولت شاهنشاهي ايران به استناد ماده 15 قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي مصوب 19/10/1340 با نمايندگي آقاي..................فرزند ...................داراي شناسنامه..............صادره از................ ساكن................طبق معرفي نامه شماره............مورخ.............وزارت كشاورزي........**

**متصالح- آقاي....................فرزند......................داراي شناسنامه شماره..............صادره از..........ساكن كه عضويت شركت تعاوني قريه ...............................را قبول كرده است.**

**مورد مصالحه- كليه حقوق قطيعه و فرضيه وعينيه و حكميه مصالح نيست به..............سهم مشاع از.....سهم مشاع اراضي مزروعي از شعير مشاع از.............ششدانگ قريه .................پلاك شماره.............واقع در دهستان .................بخش .....................شهرستان..................وبهمان نسبت از عرصه .......قطعه زمين به مساحت تقريبي .................. متر مربع و عرصه ............قطعه باغ و(قلمستان) به مساحت تقريبي متر مربع و عرصه خانه موضوع بند 6 شروط با حقابه معموله از ....................... كه طبق اسناد شماره ..............دفتر خانه اسناد رسمي شماره................... به مصالح منتقل شده است و زمين مزروعي مورد تصرف متصالح و عرف محل معادل ........................جفت معمول و متداول محل است.**

**مال الصلح- مبلغ......................... ريال وجه رايج كه برذمه متصالح است و حسب المقرر بايد ظرف 15 سال به اقساط 15 گانه قسط اول را در ..............134............. و بقيه اقساط در اول ........................ هر سال در مقابل قبض رسمي بپردازد و بعد متصالح براي تامين تاديه دين مرقوم تمامي مورد صلح را در رهن و وثيقه مصالح قرار داد كه فك نشود مگر به پرداخت تمامي دين مذكور و پس از قبض و اقباظ و تحقق رهن به تصرف متصالح داده شد كه با رعايت تمام شروط سند و قانون و مقررات اصلاحات ارضي شخصاٌ و مستقيماٌ از آن بهره برداري نمايد.**

**شروط**: **1- متصالح قبل از فك رهن بدون اجازه وزارت كشاورزي حق هيچگونه عمل يا معامله اي كه ناقل يا نتيجه بخش نقل وانتقال باشد تحت هيچ عنواني به مورد رهن ومنافع آن ندارد متصالح متعهد شد كه پيوسته حتي پس از فك رهن مفاد ماده نوزدهم قانون را رعايت و اجرا نمايد وحسب الشرط والمقرر هرگونه نقل وانتقال عين يا منفعت كه مخالف مدلول اين سند و قانون مقررات اصلاحات ارضي و بدون اجازه وزارت كشاورزي باشد بي اعتبار و باطل شناخته خواهد شد.**

**2- متصالح حسب الشرط قبول تعهد كرد چنانچه سه قسط از اقساط ساليانه بدهي خود را بدون عذر موجه نپردازد طبق مقررات ماده 28 قانون اصلاحات ارضي مورد صلح در قبال بدهي او به وزارت كشاورزي منتقل خواهد شد.**

**3-متصالح متعهد شد كليه دستورات و تعليمات وزارت كشاورزي را در مورد زراعت نسبت به مورد قبول و اجرا نمايد.**

**4- متصالح از مفاد ماده 1 و 19 و تبصره هاي آن وماده 28 قانون اصلاحات ارضي مندرج در ظهر اين سند استحضار كامل حاصل كرد و رعايت واجراي آن را تعهد نمود.**

**5- متصالح تعهد كرد از قطعاتي كه در حال حاضر در تصرف زارعانه دارد به قطعات ساير زارعين تجاوز ننمايد و مشخصات قطعات متصرفي را طبق صورتي كه در زمان اصلاحات ارضي نگهداري مي شود در موارد اختلاف معتبر بداند.**

**6- عرصه خانه دهقاني و باغ متصرفي متصالح كه مشخصات آن ضمن ورقه جداگانه معين شده وبه امضاء متصالح رسيده است متعلق به خود اوست.**

**7- متصالح ضمن عقد خارج لازم به وزارت كشاورزي و همچنين به سازمان اصلاحات ارضي وكالت و وصايت بعدالموت داد كه هر طور صلاح ومقتضي بماند مورد صلح را افراز نمايد اين وكالت با حق توكيل غير و از اين تاريخ لغايت 20 سال شمسي بلاعزل خواهد بود.**

**8- متصالح ضمن عقد خارج لازم تعهد مي نمايد چنانچه در اثر اعتراض و رسيدگي كميسيون مندرج در ماده 13 قانون اصلاحات ارضي مبلغ مال الصلح افزايش يابد ما به التفاوت را نيز مانند اصل مال الصلح به اقساط 15 گانه بپردازد متصالح نيز متعهد است در صورت كس مبلغ مال الصلح ما به التفاوت را از اقساط 15 گانه كم نمايد.**

**9- چنانچه بعداٌ معلوم شود در تعيين بهاء مورد صلح اشتباهاتي از نظر محاسبه يا تعيين ميزان ماليات و امثال آن رخ داده است با اعلام سازمان اينگونه اشتباهات قابل بازگشت مي باشد بهر حال ملاك دفاتر و اسناد سازمان اصلاحات ارضي خواهد بود.**

**به تاريخ.................................ماه...................134................شمسي برابر با .............138..قمري محل امضاء**

**اخطار- ماده 10 آيين نامه اجراي مفاد اسناد رسمي اقامتگاه متعاملين همان است كه در سند قيد شده و مادام كه تغيير اقامتگاه خود را قبل از صدور اجرائيه كتباٌ به دفتر ثبت اسناد رسمي كه سند در آن ثبت شده و يا پس از صدور اجرائيه و قبل از ابلاغ به اجراء و با نشاني صحيح و ذكر شماره پلاك محل اقامت اعم از خانه و مهمانخانه و غيره كه بتوان اجرائيه را به آنجا ابلاغ كرد اطلاع ندهد كليه برگها و اخطارها ي اجرايي به محلي كه در سند قيد شده ابلاغ مي شود ومتعهد نمي تواند بعذر عدم اطلاع متعذر گردد.**

**ماده 117- هركس به موجب سند رسمي يا عادي به عين منفعت مالي(اعم از منقول وغير منقول) حقي به شخص يا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عين يا منفعت به موجب سند رسمي ديگري معامله يا تعهدي معارض با حق مزبور بنمايد به حبس با اعمال شاقه از سه سال تا 10 سال محكوم خواهد شد.**

**ماده1- اصطلاحاتي كه در اين قانون بكار برده شد از نظر اجراي اين قانون به شرح ذير تعريف مي شود.**

**1- زراعت عبارت است از توليد به وسيله عمليات زراعتي وباغداري**

**2- زارع كسي است كه مالك زمين نيست و با دارا بودن يك يا چند عامل زراعتي به وسيله برزگر يا كارگر كشاورزي در زمين مالك زراعت مي كند و مقدار از محصول را به صورت نقدي يا جنس به مالك مي دهد.**

**3- گاوبند كسي است كه مالك زمين نيست وبا داشتن يك يا چند عامل زراعتي به وسيله برزگر يا كارگر كشاورزي در زمين مالك زراعت مي كند و مقداري از محصول را به صورت نقدي يا جنس به مالك مي دهد.**

**4- برزگر: كسي است كه مالك زمين و عوامل ديگر زراعتي نيست و درمقابل انجام كار براي مالك يا گاوبند سهمي از محصول را مي برد.**

**5- كارگر كشاورز كسي است كه مالك زمين وعوامل ديگر زراعتي نيست و در مقابل انجام كار معين زراعتي مزد (نقدي جنسي) دريافت مي كند.**

**6- رئيس خانوار: كسي است كه متكفل معش خانوار است.**

**7- خانواده: عبارت است از زن و فرزنداني كه تحت تكفل و يا ولايت رئيس خانوار هستند و از نظر مقررات اين قانون در حكم يك شخص محسوب مي شوند.**

**8- مالك: كسي است كه داراي زمين باشد و بدون آنكه شخصاٌ به كشاورزي اشتغال داشته باشد.**

**9- اشخاص مندرج در اين قانون اعم است اشخاص حقيقي واشخاص حقوقي**

**10- ده يا قريه: عبارتست از مركز جمعييت ومحل سكونت و كار تعدادي خانوار است كه در اراضي آن ده عمليات كشاورزي اشتغال داشته و در آمد اكثريت آنان از طريق كشاورزي حاصل گردد وعرفاٌ در محل ده يا قريه شناخته مي شود.**

**11- زمين: منظور از زمين در اين قانون زمين زير كشت با آيش است كه براي كشت يك يا چند نوع از امور كشاورزي مورد استفاده قرار مي گيرد .**

**الف) آيش زمين زراعتي است كه حداكثر مدت سه سال بدون كشت بماند.**

**ب) مرتع زميني است كه در آن از كوه ودامنه با زمين مسطح كه در آن نباتات علوفه بطور طبيعي روئيده و در هر هكتار آن بتوان حداقل سه راس گوسفند يا معادل آن دام ديگري در يك نسق چرا تعليف نمود.**

**پ) بيشه يا قلمستان: زميني است كه در آن درختان غير مثمر وسيله اشخاص غرس شده وتعداد درخت در هر هكتار آن از هزار اصله تجاوز نمايد.**

**ت) باغ ميوه: زميني است كه در آن درختان ميوه يا به وسيله اشخاص غرس شده وتعداد درخت ميوه يا مو در هكتار آن يكصد اصله كمتر نباشد و در مورد درختان خرما وزيتون تعداد در هر هكتار از پنچاه اصله كمتر نباشد.**

**ماده19) هرگونه معاملاتي نسبت به اراضي واگذار شده منجر به تجزيه آن اراضي به قطعات كوچكتر از حداقلي كه از طرف وزارت كشاورزي براي هر منطقه تعيين مي شود ممنوع وباطل است وچنانچه زارع فوت نمود و وراث نتوانند براب اداره ملك توافق كنند مي توانند سهم خود را با رعايت قسمت اول اين ماده به زارع ديگري بفروشند و دراين صورت پرداخت بقيه اقساط به عهده خريدار جديد است.**

**هر زارع مي تواند تا دو برابر اين حداقل تعيين شده از اراضي آن ده خريداري نمايد.**

**تبصره1): زارعيني كه زمين به آنها واگذار مي شود وچنانچه نتوانند طبق برنامه شركت تعاوني در امور توليدي و عمراني شركت نموده و وظايف مربوطه را انجام دهند با تشخيص شركت تعاوني از عضويت شركت اخراج و در مورد اراضي كه به آنها واگذار شده طبق قسمت اخير ماده 28 اين قانون رفتار خواهد شد.**

**تبصره2): هرگاه زمينهاي تقسيم شده مصرف ديگري غير از زراعت پيدا نمايد كه در آمد آن بيش از كشاورزي باشد وزارت كشاورزي پس از رسيدگي اجازه تجزيه و فروش آن را خواهد داد.**

**ماده 28- زارعي كه زمين به او واگذار مي شود چنانچه سه قسط از اقساط ساليانه بدهي خود را بدون عذر موجه بنا بر تشخيص بانك كشاورزي نپردازد و با صدور اجرائيه ثبتي حاضر به پرداخت اقساط مزبور نگردد ملك در مقابل بدهي كشاورزي به وزارت كشاورزي جهت واگذاري به ديگري بر اساس مقررات اين قانون منتقل خواهد گرديد.**

2-8) مرحله دوم اصلاحات ارضي:

**تعيين تكليف ششدانگ باقيمتنده براي مالك از مرحله اول اصلاحات ارضي و همچنين تعيين تكليف اراضي مالكين كه كمتر از ششدانگ(در قسمت اخير منظور مالكيني است كه به دليل داشتن كمتر از ششدانگ مشمول مرحله اول اصلاحات ارضي نمي شدند ولي از زارع صاحب نسق استفاده مي كردند) كه آنان را به استناد قانون مواد الحاقي به قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي مصوب 27/10/1341 هيئت وزيران وقت ملزم به رعايت يكي از سه شق زير مي گردد.**

**الف) ملك خود را بر اساس معدل عايدات سه ساله 1340،1341،1342 بدون در نظر گرفتن عوارض طبق عرف محل به زارع همان ملك اجاره نقدي 30 ساله دهند.**

**ب) ملك خود را با توافق و تراضي با زارعان ملك به آنان بفروشند.**

**ج) اراضي آبي و ديم تحت نسق تحت نسق زارعان را به نسبت بهره مالكانه مرسوم در محل بين زارعين و مالك و مالكان ملك تقسيم و سهم زارعانه و مالكان به تفكيك تعيين شود.**

**در اجراي اين شق علاوه بر زمينهايي كه در اجراي شق تقسيم از اراضي تحت نسق زارعان در سهم آنان قرار مي گرفت در صورتي كه در محدوده اينگونه املاك اراضي بايري نيز وجود داشت در سهم مالكان قرار مي گرفت البته در آيين نامه اصلاحات ارضي كه در تاريخ 3/5/1343 به تصويب كميسيون خاص مشترك محلسين وقت رسيد دو شق ديگر نيز پيش بيني گرديد كه مالكان در صورت اخذ موافقت زارعان مي توانستند از آن استفاده نمايند.**

**1- خريد حق ريشه زارعان كه طبق مقررات مالكان مي توانستند كه اراضي مزروعي زارعان را در مناطق مختلف كشور به ميزاني كه براي مناطق مختلف كشور تعيين گرديده بود خريداري و بهره برداري نمايند. بديهي است كه اجراي اين شق دو شرط داشت:**

**الف) حق ريشه زارعان را حتماٌ با اخذ توافق زارعان خريداري نمايند.**

**ب) ميزان اراضي خريداري شده محدود بوده و بيش از آن نمي توانستند خريداري نمايند.**

**2- در صورت توافق اكثريت زارعان و مالكان هرده بهره برداري آن ده به صورت واحد سهامي زراعي باشد. اينك هر يك از شقوق فوق بطور خلاصه شرح داده مي شود:**

**الف) شق اجاره : در اين شق در وهله اول مالكين و زارعين هر ده اختيار داشتند با توافق يكديگر مال الاجاره سالانه ده را بصورت ششدانگ ده يا بر اساس واحد زراعي از قبيل جفت گاو و خيش و بنه تعيين نمايند كه در اين صورت فرم تنظيمي بنام فرم 2 توافق ناميده مي شد ولي در صورت عدم توافق مال الاجاره اين نوع دهات به وسيله مامورين اصلاحات ارضي بر اساس معدل عايدات سه ساله 1340،1341،1342 كه پس از وضع عوارض و ساير هزينه ها ي مرسوم محل از قبيل هزينه هاي دهباني و آبياري و دشتباني و غيره كه به عهده مالك بوده تعيين مي گرديد. در اين حالت فرم اجاره تنظيم شده فرم شماره 3 اجاره ناميده مي شد.**

**در صفحات زير فرم توافقنامه اجاره(موسوم به فرم شماره 2 ) در 6 صفحه و فرم پرسشنامه تعيين عايدات خالص مالكانه براي اجاره (موسوم به فرم شماره3) در8 صفحه مشاهده مي گردد.**رم شماره2

صفحه1

وزارت كشاورزي

سازمان اصلاحات ارضي

**اداره اصلاحات ارضي استان**

**شهرستان**

**(توافقنامه اجاره)**

**ايجانب.....................مالك....................دانگ/سهم/قطعات/از.........................قريه/مزرعه. واقع در دهستان...................بخش.....................شهرستان.............................................داراي پلاك شماره.....................درآمد هزينه و عايدات خالص مالكانه سهم خود را از انواع محصولات كشاورزي به قرار مندرج در صفحات بعد اعلام مي دارم.**

محل امضاء

**(صفحه 2)**

**الف)در آمد:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **انواع محصولات و در آمد نقدي** | **در آمد سال 40** | | **در آمد سال 41** | | **در آمد سال 42** | | **معدل در آمد** | |
| **جنسي** | **تسعير به ريال** | **جنسي** | **تسعير به ريال** | **جنسي** | **تسعير به ريال** | **جنسي** | **به ريال** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **جمع** |  |  |  |  |  |  |  |  |

**(صفحه 3)**

ب) هزينه:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **انواع هزينه ها** | **در آمد سال 40** | | | | **در آمد سال 41** | | | | **در آمد سال 42** | | | | **معدل جمع به ريال** | **ملاحظات** |
| **جنسي** | **تسعيربه ريال** | **نقدي** | **جمع به ريال** | **جنسي** | **تسعيربه ريال** | **نقدي** | **جمع به ريال** | **جنسي** | **تسعيربه ريال** | **نقدي** | **جمع به ريال** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **جمع** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**(صفحه 4)**

**ج) عايدات خالص مالكانه:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **شرح** | **درآمد** | **هزينه** | **عايدات خالص**  **(تفاوت در آمد وهزينه)** |
|  |  |  |  |  |
|  | **جمع** |  |  |  |

**معدل كه بايد ملاك اجاره قرار گيرد.**

امضاء مالك

**(صفحه 5)**

**اينجانبان زارعين ....................دانگ........................ازقريه ...........................................................ملكي آقاي .............**

**سهم مزرعه بانو**

**مراتب فوق را تاييد و توافق مي نماييم كه ملك را بر اساس معدل عايدات خالصه سه سال 40و41و42 به مبلغ ....................ريال هر يك به نسبت سهم(نسق زراعتي ) خود اجاره نماييم.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **نام** | **نام خانوادگي** | **شماره شناسنامه** | **صادره از** | **فرزند** | **سهم به واحد هاي محلي** | | | **مبلغ مال الاجاره** | **محل امضاء** | **ملاحظات** |
|  |  |  |  |  |  | **آبي بمبذر** | **ديمي بمبذر** | **بجفت** |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**(صفحه 6)**

**اينجانبان مالك و زارعين قريه..........................................توافق نموده ايم به استناد ماده2 از آيين نامه قانون اصلاحات ارضي مصوب كميسيون خاص مشترك مجلسين مال الاجاره تعيين شده را به نسبت...................نقدو...................جنس در هر سال تبديل نماييم.**

**امضاء مالك:**

**.......................................................................................................................................................................................................................................................**

**امضاء زارعين:**

**............................... ................................... ..................................**

**.............................. ................................... ..................................**

**............................... ................................... ..................................**

**............................... ...................................** **..................................**

**............................ ................................... ...................................**

**............................... ................................... ..................................**

**............................... ................................... ..................................**

**............................... ................................... ..................................**

**............................... ................................... ..................................**

**"صفحه1"**

فرم شماره 3

وزارت تعاون و امور روستاها

اداره كل تعاون و امور روستاهاي استان كرمان

**پرسشنامه تعيين عايدات خالص مالكانه**

براي اجاره

**دانگ از ششدانگ دانگ مشاع از قريه حسن آباد**

**سهم سهم مفروز**

**داراي پلاك شماره 127 واقع در دهستان باغين بخش 4**

**شهرستان كرمان استان كرمان ملكي آقاي هوشنگ تهراني**

**بانو**

اطلاعات جمع آوري شده در اين پرسشنامه منحصراٌ بايد

مربوط به مقدار سهمي مالك مذكور در فوق باشد.

**"صفحه2"**

**فرم شماره 3**

صورتجلسه

**==============**

**امضاء كنندگان زير زارعين قريه حسن آباد**

**آقايان:**

**1- علي محمدي 5-**

**2- غلامعباس توسلي 6-**

**3- مهدي توكلي 7-**

**4- 8-**

**را به عنوان معتمد و مطلع به نمايندگي از طرف خود انتخاب و معرفي مي نمائيم كه كليه اختيارات لازم را بمنظور اجراي مواد الحاقي به قانون اصلاحات ارضي در اختيار مامورين سازمان اصلاحات ارضي بگذارند. اظهار نظر معتمدين منتخبه بالا در كليه موارد مورد قبول ما امضاء كنندگان بوده و در آتيه حق هيچگونه اعتراض و شكايتي نسبت به نظريات و اظهارات آنها نخواهيم داشت.**

**محل امضاء زارعين**

**1- رسول كاظمي 6- يونس كاظمي**

**2- حسين كاظمي 7- تقي افراشته**

**3- محمد نوري 8- لقمان اميري**

**4- احمد زارع 9- حسين تقي پور**

**5- تقي رحماني 10- احمد يوسفي**

**"صفحه3"**

**فرم شماره 3**

**صورت وضعيت ششدانگ دانگ از ششدانگ دانگ.......... مشاع از قريه حسن آباد**

**سهم سهم مفروز ثبتي**

**مفروز محلي**

**ملكي آقاي هوشنگ تهراني**

**تعداد جفت گاو نسق بندي(يا واحد محلي) 10 جفت**

**مساحت تقريبي هر واحد در اراضي آبي اطلاعات محلي گرفته شود و به هكتار تبديل شود**

**مساحت تقريبي هر واحد در اراضي ديم اطلاعات محلي گرفته شود و به هكتار تبديل شود با آيش در صورتي كه به غير از جفت واحد زراعي ديگري مرسوم است نام واحد محلي و مساحت آن به متر مربع ذكر شود.**

**مقدار بذر كاري( هر جفت گاو به واحد محلي)**

**پائيزه آبي به وزن محلي 50 من به كيل 500كيلو گرم**

**پائيزه ديمي به وزن محلي ندارد به كيلو------- كيلوگرم**

**بهاره آبي به وزن محلي ندارد به كيلو------- كيلوگرم**

**بهاره ديمي به وزن محلي ندارد به كيلو------- كيلوگرم**

**در زراعت ديم**

**مساحت تقريبي سهمي مالك از قريه (اعم از زيركشت وآيش)(تعداد)**

**مساحت به واحد محلي تما م مالكيت آقاي هوشنگ تهران.....................................**

**مساحت به هكتار نامعلوم.............................................................................**

**1- مساحت غله كاري آبي (زير كشت و آيش)**

**2- مساحت غله كاري ديم (زير كشت و آيش)**

**3- ساير زراعتها**

**آبي**

**ديم**

**مقدارآب قريه: 1- از رودخانه از قنات معروف به علي آبادي 6 شبانه روز**

**از چاه ...................................................................................................**

**2- از رود خانه .........................از قنات معروف به...................................**

**از چاه.....................................................................................................**

**3- از رود خانه .........................از قنات معروف به...................................**

**از چاه.....................................................................................................**

**"صفحه4"**

**فرم شماره 3**

**باغاتي كه عرصه و اعيان آنها متعلق به مالك باشد:**

**الف)باغ وقلمستان وبيشه:**

**1- باغ يك قطعه جريب/هكتار/متر مربع مساحت در يك هكتار قطعه.......................................**

**2- قلمستان..............................................................................................................................**

**3- بيشه..................................................................................................................................**

**ب) اراضي مكانيزه:**

**مكانيزه آبي ندارد قطعه به مساحت ........................................................................هكتار/جريب**

**مكانيزه ديم ندارد قطعه به مساحت .......................................................................هكتار/جريب**

**ج) مستقلات:**

**1- ندارد.....................................................................................................................................**

**2- ............................................................................................................................................**

**3-............................................................................................................................................**

**د) ساير مستثنيات:**

**1- ندارد.................................................................................................................................**

**2- ........................................................................................................................................**

**3-........................................................................................................................................**

**"صفحه5"**

**فرم شماره 3**

**الف)درآمد؛**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **شماره رديف** | **انواع محصولات و در آمد نقدي** | **درآمد سال40** | | **درآمد سال41** | | **درآمد سال42** | | **معدل در آمد** | |
| **جنسي** | **تسعير10ريال به ريال** | **جنسي** | **بريا ل** | **جنسي** | **بريا ل** | **جنسي** | **بريا ل** |
|  | **كل محصول و در آمد نقدي** |  |  |  |  |  |  |  |  |

**معدل ناخالص عايدات**

**هرجفت 500 كيلوگرم بذر مي كارد: كيلو گرم5000=10\*500**

**پس تعدا د جفت\*500 كيلوگرم جهت تعيين مقدار بذر قابل كشت در يك دوره زراعي**

**قيمت بذر يا محصول به نرخ دارايي ريال000/50=10\*5000**

**با توجه به اينكه 2 محصول سهم مالك مي باشد پس:**

**3**

**در آمد جنسي مالك در هرسال 3333=10000=5000\*2**

**3 3**

**در آمد ريالي مالك در هرسال 3333=10000=5000\*2**

**3 3**

**"صفحه6"**

**فرم شماره 3**

**ب) هزينه:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **انواع هزينه ها** | **هزينه سال40 "ريال"** | **هزينه سال41 "ريال"** | **هزينه سال42 "ريال"** | **معدل جمع به ريال** | **ملاحظات** |
| **1**  **2**  **3** | **لايروبي قنوات**  **حقوق كدخدا**  **حقوق دشتبان** | **1000**  **2000**  **1000** | **1000**  **2000**  **1000** | **1000**  **2000**  **1000** | **1000**  **2000**  **1000** |  |
|  | **جمع** | **4000** | **4000** | **4000** | **4000** |  |

**ج) عايدات خالص مالكانه:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **شرح** | **درآمد** | **هزينه** | **عايدات ناخالص**  **(تفاوت در آمد وهزينه)** |
|  | **سال40**  **سال41**  **سال42** | **3333ريال**  **3333ريال**  **3333ريال** | **4000ريال**  **4000ريال**  **4000ريال** | **29333 ريال**  **29333 ريال**  **29333 ريال** |
|  | **جمع كل معدل عايدات خالص** | **3333ريال** | **4000ريال** | **29333 ريال** |

**معدل كه بايد ملاك اجاره قرار گيرد.**

**توضيح: در صورتي كه سندي راجع به اجاره بودن ملك در سنوات اخير ارائه شود مشخصات ميزان و مدت و تاريخ اجاره ذيلاٌ ذكر شود.**

**"صفحه7"**

**فرم شماره 3**

**اسامي و سهم زارعين مال الاجاره (اجاره بها)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **نام ونام خانوادگي** | **نام پدر** | **شماره شناسنامه ومحل صدور آن** | **سهم زارعين به واحد محلي** | | | **مبلغ حقابه مورد اجاره** | | **مبلغ مال الاجاره به ريال** | **محل امضاء** | **ملاحظات** |
| **آبي بمبذر** | **ديم بمبذر** | **بجفت** | **حقابه** | **از** |
| **1**  **2**  **3**  **4**  **5**  **6**  **7**  **8**  **9**  **10** | **رسول كاظمي**  **حسين كاظمي**  **محمد نوري**  **احمد زارع**  **تقي رحماني**  **يونس كاظمي**  **تقي افراشته**  **لقمان ايري**  **حسين تقي پور**  **احمديوسفي** | **مردان**  **مردان**  **تقي**  **محسن**  **شريف**  **محمد**  **سهراب**  **علي**  **حسن**  **حسين** | **1250**  **1250**  **136**  **1251**  **138**  **152**  **1120**  **120**  **147**  **138** | **جريب 50**  **جريب 50**  **جريب 50**  **جريب 50**  **جريب 50**  **جريب 50**  **جريب 50**  **جريب 50**  **جريب 50**  **جريب 50** | **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-** | **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت** | **12 ساعت**  **12 ساعت**  **12 ساعت**  **12 ساعت**  **12 ساعت**  **12 ساعت**  **12 ساعت**  **12 ساعت**  **12 ساعت**  **12 ساعت** | **مدار 6 شبانه روز**  **مدار 6 شبانه روز**  **مدار 6 شبانه روز**  **مدار 6 شبانه روز**  **مدار 6 شبانه روز**  **مدار 6 شبانه روز**  **مدار 6 شبانه روز**  **مدار 6 شبانه روز**  **مدار 6 شبانه روز**  **مدار 6 شبانه روز** | **3/2933 ريال**  **3/2933 ريال**  **3/2933 ريال**  **3/2933 ريال**  **3/2933 ريال**  **3/2933 ريال**  **3/2933 ريال**  **3/2933 ريال**  **3/2933 ريال**  **3/2933 ريال** | **29333=(10\*3/2933)** | **اين فرم آماده براي اجراي مرحله سوم اصلاحات ارضي مي باشد كل مال الاجاره ميلغ 29333 ريال مي باشد** |

**تاريخ تنظيم: 29/1/1348**

**محل امضاء مامورين اصلاحات ارضي**

**"صفحه8"**

**فرم شماره 3**

**صحت مندرج در اين پرسشنامه را گواهي مي نمائيم.**

**محل امضاء معتمدين**

**1- علي محمدي**

**2- غلامعباس توسلي**

**3- مهدي توكلي**

**صحت مندرج در اين پرسشنامه را با توجه به ماده 34 قانون اصلاحات ارضي كه به وسيله امضاء كنندگان زير تهيه شده است گواهي مي نمائيم.**

**1- نام ونام خانوادگي: محمددشتي سمت محل امضاء تاريخ29/1/1348**

**2- نام ونام خانوادگي: احمد پيري سمت محل امضاء تاريخ29/1/1348**

**3- نام ونام خانوادگي: رضا نوري سمت محل امضاء تاريخ29/1/1348**

**ضمناٌ اجاره بهاء مذكور منحصراٌ 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 30 سال و در مورد املاك موقوفه عام99 سال تعيين مي گرديد. ولي بهاء هرپنچ سال قابل تجديد نظر بوده ومي 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 هيچگونه دخالتي نداشته و منحصراٌ در مواردي 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. ضمناٌ در مواردي كه اينگونه مالكان ظرف مدت مقرر در قانون كه شق فروش به تراضي را انتخاب كرده بودند نمي توانستند با زارعين درمورد 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 ومراتب را به ادارات اصلاحات ارضي محل اطلاع دهند.**

**ج- شق تقسيم:**

**در اجراي اين شق در صورتي كه اكثريت مالكان ملك( اكثريت بر حسب ميزان مالكيت) يا مالك يك ده ششدانگ در اظهار تسليمي شق تقسيم را انتخاب كرده بودند و در وهله اول مي توانستند ملك را با جلب رضايت زارعين به هر ميزان و نوعي 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 زارعات را اعم از آبي و ديمي به نسبت بهره مالكانه مرسوم در روستا با تعيين حقابه 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 كدام از مالكان يكجا تعيين گردد افراز نمليد. هزينه افراز به عهده مالك يا مالكين و زارعين بوده كه به نسبت سهام آنها پرداخت مي گرديد. بديهي است تا زماني كه اراضي مورد نقشه برداري شود افراز و تقسيم اراضي في مابين زارعان ومالكين بر مبناي مبذرهاي محلي از قبيل جفت گاو، بنه، من، خروار وغيره انجام مي گرفت. ضمناٌ در اجراي اين شق 2 قيمت ملك كه در نتيجه اجراي قانون در سهم**

**5**

**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 12 در دو صفحه (صفحه 1و2) مشاهده مي گردد.**

**فرم شماره 12**

**(توافق براي تقسيم)**

**وزارت كشاورزي**

**سازمان اصلاحات ارضي كل كشور**

**اصلاحات ارضي استان شهرستان**

**اينجانبان امضاء كنندگان زير مالكين و زارعين اراضي نسق دانگ - مشاع از قريه.................واقع در دهستان ..............بخش..................شهرستان...........بدينوسيله تراضي خود را براي اجراي بند(ج)**

**سهم - مفروز**

**از ماده(1) مواد الحاقي به قانون اصلاحات ارضي اعلام و توافق مي نمائيم. اراضي مزروعي(زيركشت و آيش) قريه مذكور به نسبت .............با حقابه مربوطه بين خود به شرح زير تقسيم نموده ومبلغ..............................ريال 2 بهاي ملك به عنوان معامله قبول نمائيم كه با توجه به ماده 16 آئين نامه اصلاحات ارضي سند لازم تنظيم گردد.**

**5**

**مشخصات مالك يا مالكين و سهم مورد توافق**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **نام** | **نام خانوادگي** | **نام پدر** | **شماره شناسنامه ومحل صدور آن** | **سهم مورد توافق بر حسب واحد محلي يا هكتار** | | | | **بهاء 2 ملك**  **5**  **دريافتي از زارعين** | **محل امضاء** | **ملاحظات** |
| **زمين** | | **آب** | |
| **آبي** | **ديم** | **حقابه** | **از** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**فرم12 ( صفحه 2)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **نام** | **نام خانوادگي** | **نام پدر** | **شماره شناسنامه ومحل صدور آن** | **سهم مورد توافق بر حسب واحد محلي يا هكتار** | | | | **بهاء 2 ملك**  **5**  **پرداختي به مالك** | **محل امضاء** | **ملاحظات** |
| **زمين** | | **آب** | |
| **آبي** |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**صحت مطالب فوق را از نظر زارعين داخل نسق و ضريب منطقه وميزان ماليات وبهاء ملك گواهي دارم.**

**مامور اصلاحات ارضي شهرستان نام نام خانوادگي تاريخ محل امضاء**

**1- شق خريد حق ريشه زارعين :**

**در اجراي مقررات مرحله دوم قانون مالكاني كه در اظهار نامه تسليمي شق مذكور را انتخاب كرده بودند مي توانستند حقوق زارعانه و حق ريشه زارعان ملك مورد مالكيت خود را به ميزاني كه در ماده 45 آيين نامه اصلاحات ارضي براي نقاط مختلف كشور مشخص شده بود با اخذ توافق زارعان و با تنظيم اسناد رسمي از زارعان مربوطه خريداري و راساٌ از آن بهره برداري نمايند. بديهي است مالكين منحصراٌ در محدوده زماني كه وزارت كشاورزي طي اطلاعيه منتشره تعيين شده بود مي توانستند حق ريشه زارعانه را خريداري نمايند ضمناٌ در صورتي كه ميزان مساحت اراضي اينگونه مالكين از مقدار تعيين شده براي منطقه مورد نظر تجاوز مي نمود يا در مهلت مقرره نمي توانستند با زارعين خود براي خريد حق ريشه آنان تراضي نمايند موظف بودند در صورت اول يكي از شقوق الف و ب و در صورت دوم يك از شقوق الف و ج را انتخاب و مورد عمل قرار دهند. مساحتهاي تعيين شده براي مناطق مختلف كشور طبق مقررات قانون به شرح زير بود:**

**1- اراضي شاليزار استانهاي گيلان ومازندران 20هكتار**

**2- حومه شهرهاي تهران،ورامين،دماوند،شهرري،شميران وكرج 30هكتار**

**3-ساير اراضي و دهات تابع شهرستانهاي مذكور در بند 2 70هكتار**

**4- حومه مراكز استانها به استثناي كرمان،سنندج،زاهدان 50هكتار**

**5- شهرستانهاي گرگان ،گنبد، اراضي دشت مغان واراضي غير شاليزار استانهاي گيلان ومازندران 40هكتار**

**6- خوزستان،سيستان وبلوچستان 150هكتار**

**7- ساير نقاط كشور 100هكتار**

**البته مالكين مي توانستند از اختيارات شق فوق استفاده نمايند كه اراضي مكانيزه آنان از ميزان مساحتهاي بالا تجاوز نكند. لزوماٌ اعلام مي شود كه در سال 1349 قانوني به تصويب مجلس رسيد و طبق آن مالكيني كه تا تاريخ 15/9/1349 با تنظيم اسناد رسمي حق ريشه زارعين خود را خريد اري كرده بودند مورد تائيد قرار گرفت ولي بعد از آن تاريخ هرگونه خريد حق ريشه از طرف مالكان ملك ولو با سند رسمي اعتبار قانوني ندار.**

**2- شق تشكيل واحد سهامي زراعي:**

**بر اساس اين شق در صورت توافق اكثريت زارعين و مالكين هر ده بهره برداري آن ده به صورت يك واحد سهامي زراعي توسط هيات مديره اي مركب از سه نفر كه يك نفر از طرف زارعين و نفر دوم از طرف مالكين ونفر سوم با توافق طرفين انتخاب ميشد اداره گردي و در صورت عدم توافق نماينده سوم از طرف وزارت كشاورزي تعيين مي گرديد. مدت تصدي هيئت مديره سه سال و تصميمات آنها قابل اجرا بوده مجموع حق الزحمه هيئت مديره در سال تا ميزان حداكثر 3 درصد كل عوايد ده با توافق اكثريت زارعين و مالكين پرداخت مي گرديد. پس از انقضاي مدت سه سال هيئت مديره جديد يا اعضاي هيات مديره قبلي انتخاب مي گرديد. در اجراي اين شق عمليات زراعي شخصاٌ به وسيله خود زارعين انجام مي شد و هيئت مديره انتخابي در برداشت محصول و جمع آوري انواع عوايد و انجام هزينه هاي ده قائم مقام قانوني صاحبان سهام بوده وعايدات برطبق عرف ومعمول محل به نسبت سهام به دارندگان آنها تحويل مي شد.**

**جهت اطلاع دقيق فراگيران مطالعه قانون مواد الحاقي به قانون اصلاحي اصلاحات ارضي مصوب 27/10/1341 و آيين نامه اصلاحات ارضي مصوب 3/5/1343 ضروري مي باشد.**

2-9) مرحله سوم اصلاحات ارضي:

**تعييت تكليف اراضي اجاره داده شده در مرحله دوم اصلاحات ارضي وهمچنين تعيين تكليف اراضي مالكيني كه در اجراي مقررات مرحله دوم اصلاحات ارضي هيچكدام از شقوق ماده يكم مواد الحاقي به قانون اصلاحات ارضي را انتخاب ننموده بودند كه به استناد قانون تقسيم و فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر مصوب 2/10/1347 به يكي از دو شق زبر عمل شد:**

**1- شق فروش اراضي مالك به زارعين.**

**2- شق تقسيم زمين به نسبت بهره مالكانه.**

**شق فروش:**

**در اجراي اين شق مبناي بهاي ملك، مال الاجاره ساليانه تعيين شده براي ملك بود وصورت زارعيني كه در اجراي مرحله دوم قانون تهيه شده و با ميزان مال الاجاره سالانه اي كه براي هر كدام تعيين گرديده بود طبق فرم مشخصي به نام فروش به دفتر خانه هاي اسناد رسمي فرستاده مي شد. دفترخانه هاي مذكور مكلف بودند كه طبق مشخصات زارعين و مشخصات اراضي زراعتي زارعين و اجاره بهاء تعيين شده سند انتقال براي زارعين تنظيم و پس از تنظيم سند مراتب را به مالك يا مالكان و زارعين اطلاع دهند كه ظرف دو ماه جهت امضاي اسناد به دفتر خانه مربوطه مراجعه نمايند ولي در صورت عدم مراجعه آنان اسناد انتقال توسط رؤساي ادارات كشاورزي شهرستان محل وقوع ملك كه حق امضاء اسناد انتقال ودفاتر وقبوض اقساطي بهاء ملك به آنها تفويض شده بودامضاء مي شد.**

**بهاي هر ملك معادل 12 برابر اجاره بهاء سالانه ملك محاسبه مي شد كه زارعين مي بايست طي 12 سال به اقساط متساوي بپردازند و در صورتي كه زارعين مي خواستند بهاي ملك را نقداٌ پرداخت نمايند ده برابر اجاره بهاء سالانه محاسبه مي شد.**

**در صفحات بعد يك نمونه فرم فروش اراضي كه بر مبناي اجاره بهاء سالانه(اجاره بهائي كه در مرحله دوم اصلاحات ارضي محاسبه گرديده) تعيين گرديده و به همراه صورت اسامي ومشخصات اراضي زارعين مستاجر/عضو واحد سهامي زراعي كه طي نامه شماره 562/ب مورخ 24/12/1347 به دفتر خانه اسناد رسمي شماره 17 شهرستان كرمان تنظيم وانتقال سند به نام زارعين ارسال گرديده مشاهده مي شود.**

**شماره 562/ب**

**تاريخ 24/12/1347**

**وزارت جهاد كشاورزي**

**اداره كل كشاورزري استان كرمان**

**دفترخانه شماره 17 شهرستان كرمان**

**بمنظور اجراي تبصره يك ماده 2 قانون تقسيم و فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر و ماده 4 قانون مذكور مصوب 24/10/47 يك برگ صورت 10 نفر زارعين قريه حسن آباد پلاك 127 بخش 4 كه طبق محتويات پرونده مالك / مالكين آن و ميزان مالكيت و بهاي نامبرده/نامبردگان به شرح ذيل مي باشد :**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **شماره رديف** | **نام مالك** | **نام پدر** | **شماره شناسنامه و محل صدور** | **ميزان مالكيت** | **مستثنيات قانوني** | **قيمت نقدي** | **قيمت به اقساط 12 ساله** |
| **1** | **هوشنگ تهراني** | **اسداله** | **2709** | **ششدانگ** | **يك قطه باغ به مساحت يك هكتار با حقابه 12 ساعت ازمدار 144 ساعت** | **293330ريال** | **351996ريال** |

**و كليه اوراق بدون خط خوردگي و خدشه بوده و به امضاء مسئول اين اداره رسيده و به مهر اداره نيز ممهور شده است پيوست ارسال ميگردد . خواهشمند است دستور فرمائيد ترتيب انتقال ملك را با توجه به سهام تعيين شده زارعين داده و قبوض اقساطي زارعين را نيز با توجه به رقم بدهي ساليانه هر يك بر حسب آنكه نقداً بخواهند بپردازند يا به اقساط 12 گانه تنظيم و اسناد را به امضاء طرفين معامله برسانند . بديعي است چنانچه هر يك از مالكين تا تاريخ كه آخرين مهلت مقرر قانوني در آگاهي منتشره براي اين منطقه است از امضاء اسناد انتقال ملك به زارعين خوداري كنند اينجانب به استناد تبصره يك ماده 2 قانون مصوب 23/10/47 به نمايندگي از وزارت جهاد كشاورزي و عمران روستائي اسناد و قبوض و دفاتر مربوطه را امضاء خواهيم نمود و در صورتيكه زارعين از امضاء اسناد خوداري كنند طبق تبصره 2 ماده 2 همان قانون اقدام خواهد شد . خواهشمند است دستور فرمائيد نتيجه را تا پايان مهلت فوق به اين اداره اطلاع دهند.**

**رئيس اداره كشاورزي شهرستان**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **مشخصات زارع خريدار** | | | | **مشخصات اراضي كه واگذار شده** | | | | **عرصه خانه** | **قيمت ملك واگذاري** | | | **تاريخ پرداخت اولين قست** | **ملاحظات** |
| **نام** | **نام خانوادگي** | **شماره شناسنامه و محل صدرو آن** | **نام پدر** | **اراضي آبي بر حسب سهم** | **اراضي ديم بر حسب سهم** | **اراضي باير بر حسب سهم** | **جفت** | **قيمت كل نقدي** | **بهاي ملك به اقساط 12 ماهه** | |
| **كل بهاي ملك به اقساط** | **ميزان هر قسط** |
| **1**  **2**  **3**  **4**  **5**  **6**  **7**  **8**  **9**  **10** | **رسول**  **حسين**  **محمد**  **احمد**  **تقي**  **يونس**  **تقي**  **لقمان**  **حسين**  **احمد** | **كاضمي**  **كاضمي**  **يزدي**  **زارع**  **رحماني**  **كاضمي**  **افراشته**  **اميري**  **تقي پور**  **يوسفي** | **1250**  **1250**  **136**  **1253**  **138**  **152**  **1120**  **120**  **147**  **138** | **مردان**  **مردان**  **تقي**  **محسن**  **شريف**  **محمد**  **سهراب**  **علي**  **حسين**  **حسن** | **6**  **6**  **6**  **6**  **6**  **6**  **6**  **6**  **6**  **6** | **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-** | **1 سهم**  **1 سهم**  **1 سهم**  **1 سهم**  **1 سهم**  **1 سهم**  **1 سهم**  **1 سهم**  **1 سهم**  **1 سهم** | **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت**  **يك جفت** | **يك باب**  **يك باب**  **يك باب**  **يك باب**  **يك باب**  **يك باب**  **يك باب**  **يك باب**  **يك باب**  **يك باب** | **29333**  **29333**  **29333**  **29333**  **29333**  **29333**  **29333**  **29333**  **29333**  **29333** | **6/35199**  **6/35199**  **6/35199**  **6/35199**  **6/35199**  **6/35199**  **6/35199**  **6/35199**  **6/35119**  **6/35199** | **3/2933**  **3/2933**  **3/2933**  **3/2933**  **3/2933**  **3/2933**  **3/2933**  **3/2933**  **3/2933**  **3/2933** | **1348**  **1348**  **1348**  **1348**  **1348**  **1348**  **1348**  **1348**  **1348**  **1348** | **سطح زير كشت و آيش هر زارع يك جفتي 6 هكتار است همچنين در رده حسن آباد 10 هكتار زميت باير وجود داشته كه به هر زارع يك هكتار واگذار شده است** |

**اسناد و فرمهاي اجاره مرحله دوم قريه تهيه شده و بدون خط خوردگي صحت و مندرجات آن مورد گواهي است .**

**اين فرم از روي پرونده مربوطه به تشكيل واحد سهامي زراعي مزرعه**

**رئيس اداره كشاورزي شهرستان**

**تاريخ پرداخت اولين قسط حداكثر يك ماه پس از برداشت محصول سال 1348 بوده كه زارعين مي بايست پرداخت نمايند و در صورتيكه زارعين بدون عذر موجه از پرداخت يك قسط خودداري مي كردند زمين متصرفي آنان طبق مقررات از دست آنان خارج و در اختيار افراد واجد شرايط ديگري قرار داده مي شد و تا زمانيكه كليه اقساط از طرف زارعين پرداخت شود ملك در رهن مالكين قرار داشت .البته در صورتيكه زارعين از پرداخت اقساط بدهي خود استنكاف مي كردند مالكان پس از گذشت سه ماه از تاريخ سررسيد قبض مي توانستند با مراجعه به بانك كشاورزي مبلغ رسمي قبوض اقساطي خود را بابت بهاء ملك با پرداخت كارمزد و ظهر نويسي قبوض و تسليم آن به بانك مذكور نقداً از بانك كشاورزي ايران دريافت دارند .**

**ضمناً در مورد دهاتي كه در مرحله دوم قانون واحد سهامي زراعي اجرا شده بود در اين قبيل دهات نيز قبلاً توسط ماموران اصلاحات ارضي اجاره بهاء سالانه براي آنها تعيين و سپس به ترتيبي كه فوقاً ذكر گرديد در مورد انتقال آنها به زارعين مربوطه اقدام مي شد .**

**شق تقسيم**

---------

**در دهات و مزارع مورد اجاره و همچنين دهاتي كه واحد سهامي زراعي اجراء شده بود در صورتيكه مالك ششدانگ يا اكثريت مالكين ( اكثريت بر حسب ميزان مالكيت ) در مهلت مقرره كه در آگهي هاي منتشره از طرف وزارت كشاورزي تعيين شده بود آمادگي خود را براي تقسيم ملك اعلام مي كردند مي توانستند ملك خود را به نسبت به بهره مالكانه (اعم از داير و باير) با حقابه مربوط تقسيم افراز و صورت مجلس تقسيم و افراز را به ادارات اصلاحات ارضي محل تسليم نمايد . افراز و تقسيم از طريق نقشه برداري و يا بر مبناي مبذر و واحدهاي محلي از قبيل جفت گاو ، بنه و جريب و امثال آن به نحوي كه سهم زارعين طبق نسق بندي جديد و به نسبت نسق بندي قبلي يكجا و در يك طرف و سهم مالكين (بدون زارع) يكجا و در طرف ديگر تفكيك شود تعيين مي گردد. پس از تعيين سهام مالكين و زارعين صورت زارعين براي تنظيم اسناد انتقال آنها به دفتر خانه اسناد رسمي ارسال مي گرديد و در صورتيكه زارعين يا مالكين از امضاء اسناد انتقال مربوطه استنكاف ميكردند ، روساي ادارت محل به قام مقامي مستنكفين اسناد – انتقال را امضاء مي** **نموند ولي چنانچه مالكين و زارعين نمي توانستند در مهلت مقرر با همديگر در امر تقسيم توافق نمايند مي بايد مراتب عدم توافق خود را به اداره كشاورزي محل اعلام و در اين صورت اداره كشاورزي محل مكلف بود ملك را به نسبت بهره مالكانه بين زارعين مالكان تقسيم نمايد.**

**ولي در رسيدگي هاي بعدي چون معلوم گرديد كه اكثر مالكين كشور در اين مرحله از قانون شق تقسيم را انتخاب كرده اند و انجام امر توسط ادارات كشاورزي مناطق با توجه به امكانات و شرايط موجود بسيار مشكل بود و از طرفي هدف اصلي برنامه اصلاحات ارضي انتقال ملك به زارع صاحب نسق بود ، لذا متعاقباً قانوني در تاريخ 10/12/1349 به تصويب مجلس شورا رسيد و طبق آن به اينگونه مالكين يك سال ديگر مهلت داده شد كه با مراجعه به زارعين و جلب موافقت آنها ملك را بين خود و زارعين تقسيم نمايند و در صورت عدم توافق و ارائه صورتجلسات توافق و افراز ملك به ادارات كشاورزي محل ملك آنان به زارعين فروخته مي شد و پس ار تصويب قانون مذكور جز تعداد قليلي از مالكان كه توانستند در مهلت مذكور املاك خود را با زارعين تقسيم نمايند بقيه املاك مشمول در اجراي مقررات قانون به زارعين صاحب نسق منتقل گرديد.**

**لزوماً اضافه مي نمايد كه كليه عمليات نقل و انتقال و تنظيم اسناد و عمليات ثبتي مربوط به اجراي قانون اصلاحات ارضي در مراحل مختلف اصلاحات ارضي از پرداخت هر گونه ماليات و عوارض و حق الثبت و هزينه هاي مقدماتي و حق تمبر و بهاي اوراق معاف بوده ولي حق التحرير متعلقه براي تنظيم اسناد بالمناصفه به عهده مالكين و دولت در اجراي مرحله اول قانون يا مالكان و زارعين در مرحله دوم و سوم اجراي قانون بوده است ( ماده 29 قانون اصلاحات ارضي)**

**ضمناً در صورتيكه در تنظيم اسناد انتقال زارعين اشتباهي صورت گرفته و در رسيدگي ها وقوع اشتباه محرز شود اشتباه حاصله به وسيله شوراي اصلاحات ارضي مرتفع و بر اساس راي شورا اصلاحات ارضي اسناد مربوطه به وسيله دفترخانه هاي اسناد رسمي اصلاح مي گردد.**

**در خاتمه اين مبحث توجه فراگيران و ساير علاقمندان را به فرم توافق تقسيم ملك بين مالكان و زارعين و همچنين فرم ( صورت ) ارزيابي قيمت اراضي قريه حسن آباد وفرم ارسالي به دفتر خانه عامل جهت تنظيم و انتقال سند به زارعين قريه فوق جلب مي نمائيم .**

**فرم شماره يك فرم توافق مربوط به ماده 11 قانون تقسيم و**

**فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر**

**وزارت اصلاحات ارضي و تعاون روستائي**

**اداره كل اصلاحات ارضي و تعاون روستائي**

**اينجانب هوشنگ تهراني مالك ششدانگ سهم/دانگ از مزرعه / قريه حسن آباد واقع دردهستان حسن آباد بخش 4كرمان شهرستان كرمان داراي پلاك 127 اصلي با حقابه مربوطه از قنات علي آباد كه به موجب اظهار نامه ثبت شده به شماره 435 مورخ 12/12/ 1347 اصلاحات ارضي و تعاون روستائي شهرستان با استفاده از مقررات ماده 11 قانون تقسيم وفروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر تقاضاي تقسيم ملك خود را به نسبت بهره مالكانه با زارعين مربوطه كرده بودم ( اين ملك قبلاً بر اساس ماده يك / 17 آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب كميسيون خاص مشترك مجلسين واحد سهامي زراعي تشكيل / به اجاره داده شده است ) به موجب اين صورتمجلس با زارعين ملك خود كه ذيل اين ورقه را امضاء و گواهي كرده اند توافق نموديم كه كليه سهام خود را در مزرعه/قريه مذكور اعم از ارضي داير و باير با حقابه مربوطه به استثناء مستثنيات قانون اصلاحات ارضي كه مشخصات آنها عبارتند از :**

**1- 2- 3-**

**به نسبت بهره مالكانه ( به نسبت 3/2 مالك و 3/1 زارع) باتوجه به موقعيت و مرغوبيت اراضي تابعه به شرح زير افراز و تقسيم نموده و بهاء آن به اقساط 12 ساله دريافت گردد.حدود سهم مالكين با مساحت تقريبي بر حسب مبذر با واحدهاي محلي و ميزان حقابه مربوطه :**

**حدود سهم زارعين با مساحت تقريبي بر حسب مبذر يا واحدهاي محلي و ميزان حقابه مربوطه .**

**اينجانبان زارعين ملك مزبور با امضاي زير اين صورتجلسه توافق خود را با مالكان درتقسيم ملك به شرح فوق و پرداخت قيمت سهمي خود نقد/ به اقساط 12 ساله اعلام و قبول نموديم كه ششدانگ سهم / دانگ از قريه مزور با مشخصات بالا ( اعم از اراضي داير و باير با حقابه مربوطه به استثناي مستثنيات قانوني مالك) بين و مالكين به شرح فوق افراز و تقسيم شود .خواهشمند است مراتب را با تعيين قيمت قانوني ملك كه از طرف زارعين بايد به مالك پرداخت شود به دفتر خانه اسناد رسمي جهت انجام معامله ابلاغ فرمائيد .**

**امضاء زارعين : 1- رسول كاظمي 2- حسين كاظمي 3- محمد نوري 4- احمد زارع**

**مشخصات مالك / مالكين :**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **نام و نام خانوادگي** | **نام پدر** | **شماره شناسنامه و محل صدور** | **ميزان مالكيت** | **امضاء** |
| **1** | **هوشنگ تهراني** | **اسداله** | **1350 كرمان** | **500 جريب** |  |

**صورت ارزيابي قيمت اراضي زارعين قريه حسن آباد به شماره پلاك 127 اصلي بخش 4 شهرستان كرمان بر حسب 5/2 ده يا 12 برابر مال الاجاره مربوطه پس از كسر 15 در صد تخفيف**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **رديف** | **نام و نام خانودگي** | **نام پدر** | **شماره شناسنامه و محل صدور** | **ميزان اراضي واگذاري به سهم يا واحدهاي محلي** | | | **عرصه خانه و باغ** | **قيمت ملك واگذاري** | | |
| **قيمت نقدي** | **بهاي ملك به اقساط 12 ساله** | |
| **آبي** | **ديم** | **باير** | **كل بهاء به اقساط** | **ميزان هر قسط** |
| **1**  **2**  **3**  **4**  **5**  **6**  **7**  **8**  **6**  **10** | **رسول كاظمي**  **حسين كاظمي**  **محمد نوري**  **احمد زارع**  **تقي رحماني**  **يونس كاظمي**  **تقي افراشته**  **لقمان ايري**  **حسين تقي پور**  **احمد يوسفي** | **مردان**  **مردان**  **تقي**  **محسن**  **شريف**  **محمد**  **سهراب**  **علي**  **حسن**  **حسين** | **1250 كرمان**  **1251 كرمان**  **136كرمان**  **1253 كرمان**  **138 كرمان**  **15 كرمان**  **1120سيرجان**  **120 سيرجان**  **147 بم**  **138 كرمان** | **2 سهم**  **2سهم**  **2سهم**  **2سهم**  **2سهم**  **2سهم**  **2سهم**  **2سهم**  **2سهم**  **2سهم** | **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-**  **-** | **يك هكتار**  **يك هكتار**  **يك هكتار**  **يك هكتار**  **يك هكتار**  **يك هكتار**  **يك هكتار**  **يك هكتار**  **يك هكتار**  **يك هكتار** | **يك باب خانه**  **يك باب خانه**  **يك باب خانه**  **يك باب خانه**  **يك باب خانه**  **يك باب خانه**  **يك باب خانه**  **يك باب خانه**  **يك باب خانه**  **يك باب خانه** | **2/9977**  **2/9977**  **2/9977**  **2/9977**  **2/9977**  **2/9977**  **2/9977**  **2/9977**  **2/9977**  **2/9977** | **8/11967**  **8/11967**  **8/11967**  **8/11967**  **8/11967**  **8/11967**  **8/11967**  **8/11967**  **8/11967**  **8/11967** | **3/997**  **3/997**  **3/997**  **3/997**  **3/997**  **3/997**  **3/997**  **3/997**  **3/997**  **3/997** |
|  | **جمع** | **-** | **-** | **20سهم** | **-** | **10 هكتار** |  | **99772** | **119678** | **9973** |

**توضيح : اراضي باير قريه حسن آباد به زارعين مجاناً واگذار شده است .**

**دفترخانه محترم اسناد رسمي شماره 27 كرمان :**

**---------------------------------**

**با سلام**

**احتراماً چون در اجراي ماده 11 قاون تقسيم و فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر در قريه حسن آباد واقع در بخش 4 شهرستان كرمان توافقي بين مالكين و زارعين انجام گرفته است بدينوسيله به پيوست يك نسخه از فرم توافق ( موسوم به فرم شماره يك ) و فرم ارزيابي قيمت اراضي در 3 برگ ارسال مي گردد. خواهشمند است دستور فرمائيد با در نظر گرفتن مواد 26 و 33 آئين نامه اصلاحات ارضي نسبت به صدور اسناد مالكيت زارعين اقدام و از نتيجه اين اداره را مطلع فرمايند . ضمناً حقابه مندرج در سند صادره طبق قانون آب و مفاد ملي شدن آن در مواقع خود به پروانه مصرف تبديل مي شود بدون اينكه از اين بابت عنوان و ادعايي قابل قبول باشد .**

**رئيس اداره تعاون**

**و امور روستاهاي شهرستان كرمان**

**رونوشت :**

**آقاي هوشگ تهراني جهت اطلاع و حضور در دفترخانه فوق و اقدام نسبت انتقال سهام زارعين**

**آقايان رسول كاظمي و شركاء زارعين قريه مزبور جهت اطلاع و حضور در دفترخانه و اقدام نسبت به امضاء اسناد خود.**

**2-9-1) قانون اجازه تبديل به احسن و واگذاري دهات و مزارع موقوفه عام به زارعين صاحب نسق مصوب 1350**

**نظر به اينكه املاك موقوفه عام كه در اجراي مقررات مرحله دوم قانون اصلاحات ارضي به اجاره 99 ساله به زارعين داده شده بود از نظر انتقال يا تقسيم آن بين زارعين و متوليان معاف گرديده بود و اين مسئله به تشخيص دولت وقت موجبات دلسردي زارعين را فراهم مي نمود . لذا در سال 1350 قانوني به نام قانون اجازه تبديل به احسن و واگذاري دهات و مزارع موقوفه عام به زارعين صاحب نسق از تصويب مجلسين گذشت و طبق آن املاك موقوفه عام نيز طبق مقررات مرحله اول قانون خريداري و بين زارعين صاحب نسق تقسيم گرديد و وجوه حاصله از فروش املاك موقوفه بر اساس آئين نامه اي كه به تصويب هئيت وزيران رسيد در حساب مخصوصي كه از طرف سازمان اوقاف در بانك كشاورزي ايران تعيين مي گرديد سپرده مي شد تا با خريد مال ديگري اختصاص يابد . در اين زمينه اگر متوليان راساً براي امضاء اسناد انتقال ملك مراجعه نمي كردند ادارات كشاورزي محل به قائم مقامي آنان اسناد انتقال را امضاء مي نمود . البته بعد از انقلاب اسلامي در تاريخ 28/1/1363 قانوني به نام قانون ابطال اسناد و فروش رقبات ، آب و اراضي موقوفه به تصويب مجلس رسيد كه طبق آن اسناد زارعين املاك موقوفه عام باطل شده تلقي گرديد.**

**اينگونه زارعين جهت تعيين تكليف اراضي نسق زارعانه بايد به ادارات موقوفه مراجعه و نسبت به تنظيم اجاره نامه اقدام نمايند .**

**فصل سوم :**

**شوراي اصلاحات اراضي و امور باقيمانده اصلاحات ارضي**

**3-1) شوراي اصلاحات ارضي:**

**به منظور تعيين روش و خط مشي واحد و همچنين نظارت در حسن اجراي وظايفي كه در قوانين اصلاحات ارضي پيش بيني شده بر اساس ماده 7 قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي شواريي به نام شوراي اصلاحات ارضي به رياست وزير كشاورزي و پنچ نفر از صاحب منصبان وزارت كشاورزي كه حداقل سمت مدير كل يا مدير عامل را احراز نموده باشند تعيين گرديده است و شوراي مذكور به منظور** **هماهنگي و تعيين رويه واحد در كليه مواردي كه در اجراي قوانين و مقررات اصلاحات ارضي موارد ابهامي وجود داشته باشد دستورالعمل اجرائي را تهيه و جهت اجرا به كليه واحدهاي اجرائي ابلاغ مي نمايد .**

**ضمناً چون در تبصره 5 ماده 2 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 27408/ت مورخ 25/7/1341 هئيت 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 اجراي مقررات و قوانين اصلاحات ارضي در قراء و مزارع مشمول و تنظيم فرمها و اسناد انتقال زارعان اشتباهاتي به وقوع مي پيوست و مالاً مي بايست در مورد اصلاح و رفع اشتباه از آنها ،مرجع و راهي پيش بيني شود ، لذا در ماده 38 آئين نامه اصلاحات ارضي چگونگي رفع اشتباه و مرجع آن مشخص گرديد .**

**بر اساس ماده قانون مذكور كه مقرر مي دارد :**

**...(( ماده 38 : ( در مواردي كه شوراي اصلاحات ارضي تشخيص دهد در اسنادي كه در اجراي 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 صورتي كه راي مزبور خللي به حق ديگري برساند حسب تقاضاي ذينفع طبق قسمت اخير ماده يك قانون مربوط به اشتباهات معارض مصوب 1333 عمل خواهد شد ) . )) و بر اساس اختيارات قانوني فوق در كليه موارد كه در اجراي 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 شوراء بر مبناي راي صادره بر حسب مورد نسبت به ابطال يا اقاله يا اصلاح اسناد اقدام ميگردد .**

**3-2) لايحه قانوني اضافه نمودن يك تبصره به ماده 38 آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب 17/9/58**

**----------------------------------------------------------------------------------**

**چون بر اساس ماده 38 آئين نامه اصلاحات ارضي كليه اشتباهات حاصله در اسناد تنظيمي از طريق شوراي ا صلاحات ارضي مركز بررسي واعلام نظر مي گردد و از طرفي بعلت كثرت اشتباه حاصله در اسناد تنظيمي و تراكم پروند هاي قابل طرح در شوراي ، تصميم گيري در شوراي مركز با اشكال مواجه بود .**

**لذا طبق پيشنهاد وزارت متبوع در تاريخ 17/9/58 ، قانوني با عنوان (( لايحه قانوني اضافه نمودن يك تبصره به ماده 38 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 5 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 12/12/1358 و 14/10/1373 و 19/5/1376 تمامي اختيارات خود را در كليه موارد اعم از ابطال و اقاله و اصلاح اسناد به شوراي اصلاحات ارضي استان تفويض نموده است و بر اساس مصوبات مذكور مديريتهاي امور اراضي مناطق بايستي در هر مورد گزارش و مدارك مربوط به اشتباه را تهيه و جهت اتخاذ تصميم به شوراي اصلاحات اراضي استان ارائه نمايند .**

**3-3 ) قانون ترتيب رسيدگي و ختم پرونده هاي مشمول قوانين اصلاحات ارضي مصوب 23/4/54**

**در پرونده هايي كه اسناد زارعين تا تاريخ تصويب قانون فوق صادر گرديده در صورتي كه از طرف افراد ذينفع نسبت به نحوء اجراي قانون يا وقوع اشتباه در اسناد تنظيمي اعتراض شده است به استناد مقرات قانون فوق مختومه تلقي گرديده است.لذا در صورتيكه وقوع اشتباه در اسناد تنظيمي نياز به اصلاح داشته باشد بايد بر اساس ماده 2 لايحه تكميل پاره اي از قوانين اصلاحات ارضي موافقت با افتتاح پرونده حاصل** **گردد. با توجه به اينكه اختيارات مربوط به صدور مجوز افتتاح پرونده قبلاً از وظايف قانوني وزير كشاورزي بود ، لذا اختيارات مذكور به موجب مصوبات فوق از طرف قائم مقام عالي وزارت در شوراي اصلاحات ارضي به روساي سازمان جهاد كشاورزي تفويض گرديده است . فلذا مديريتهاي امور اراضي استانها موظفند قبلاً كليه پروندهايي كه بعلت وجوه اشتباه بايد در شوراء مطرح شود بررسي و در صورت مختومه بودن پرونده گزارش امر را به رياست سازمان جهاد كشاورزي استان ارائه و پس از اخذ موافقت با افتتاح پرونده موضوع را در شوراي اصلاحات ارضي مطرح نمايند .**

**لازم به يادآوري است كه برابر مقررات همان قانون اختيارات اصلاح اشتباهات قلمي نيز كه طبق مقررات تبصره 3 قانون ترتيب رسيدگي و ختم پرونده هاي اصلاحات ارضي اصلاح آنها از اختيارت ادارات ثبت اسناد و املاك مناطق بوده به شوراي اصلاحات ارضي محول گرديده است . ضمناً متذكر ميگردد كه با عنايت به اينكه در پرونده طرح شده در شوراي اصلاحات ارضي اكثراً حقوق قانوني افراد مطرح مي باشد و احياناً هر گونه تصميم گيري اشتباه ممكن است كه حقوق قانوني و مسلم افراد در معرض تضييع قرار گيرد ، لذا مديريتهاي امور ارضي مناطق بايستي با توجه به اين مسئله پرونده هائي كه مقرر است در شوراي اصلاحات ارضي مطرح و اعلام نظر شود با رعايت كليه جوانب و ملاحظه كليه مدارك و پرونده هاي اجرائي مربوطه و در صورت نياز تحقيقات لازم د رمحل و تنظيم صورتجلسات لازم بطور دقيق بررسي و در هر مورد پس از احراز و قوع اشتباه و نوع اشتباه و نحوء اصلاح آن در شورا مطرح گرددو در اين راستا در مورد اشتباهاتي كه در مشخصات متعاملين صورت گرفته بايستي علاوه بر ملاحظه متن اصل شناسنامه افراد ذيربط و تحقيق لازم در محل مراتب را از ادارات ثبت احوال و اسناد منطقه نيز پرسش فرمايند و يا در مورد اشتباهات حاصله در ميزان اراضي زارعان يا مستثنيات مالكان يا تعيين پلاكهاي صحيح اراضي ياملك علاوه بر بررسي آمارهاي موجود و ملاحظه اظهار نامه هاي تسليمي مالكان و مدارك و صورتجلسات موجود در پرونده ها بازديد و معاينه محلي و پرس و جو از ريش سفيدان و معتمدين محلي و اهالي روستاهاي مجاور از عوامل ضروري مي باشد . بديهي است در مواردي كه مساحي يا نقشه برداري از اراضي نيز ضروري تشخيص گردد با تامين هزينه اي مربوطه از طرف افراد ذينفع نسبت به انجام آن اقدام شود . بطوركل منظور اين است كه پرونده هائي كه در شوراي اصلاحات ارضي مطرح مي گردد بايد از هر نظر كامل بوده ، بطوري كه موارد اشتباه دقيقاً روشن شده باشد . نكته ديگر كه مي بايد مورد توجه قرار گيرد اين است كه اقداماتي كه در شوراي اصلاحات ارضي انجام ميگيرد نبايد با مفاد آراء وحدت رويه شماره 213 مورخ 15/10/75 و 145 مورخ 11/7/1377 هيئت عمومي ديوان عدالت ادراي كه طي بخشنامه شماره 2159/028/53 مورخ 4/2/1378 سازمان امور اراضي به استانها ارسال گرديده است مغاير باشد . مفاد دادنامه شماره145 مورخ 11/7/77هيئت عمومي ديوان عدالت اداري به شرح ذيل است :**

**((. . . با توجه به ماده واحده قانون به ترتيب رسيدگي و ختم پرونده اصلاحات ارضي مصوب سال 1354 كه به موجب آن پس از صدور سند انتقال و عدم وصول اعتراض تا تاريخ مقرر در قانون مزبور اجراي مقررات اصلاحات ارضي در خصوص مورد خاتمه يافته تلقي شده و اينكه ماده 38 آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب سال 1343 منحصراً ناظر به رفع اشتباهات مندرج در ماده مزبور است و مصوبه مجمع تشخيص مصلحت نظام در خصوص جواز صدور سند انتقال در مورد اراضي تحت تصرف زارعان مشمول نيز متضمن ايجاد صلاحيت در حد نفي حقوق ثابت و مكتسب اشخاص و ايجاد حق جديدي براي آنان نيست ))**

**از آنجا كه بر اساس مفاد راي دادنامه مذكور و ظايف شوراي اصلاحات ارضي در مورد تعيين حقوق قانوني افراد و رفع اشتباهات حاصله دراسناد تنظيمي درمحدوده معين و مشخص و ايجاد حق جديد يا نفي حق ثابت و مكتسب اشخاص منفع گرديده است . لذا به منظور تعيين رويه واحد و جلوگيري از ناهماهنگي در اجراي مقررات مرتبط با وظايف شوراي اصلاحات ارضي مديرتهاي امور اراضي بايد از طرح موارد زير در جلسه شوراي اصلاحات ارضي خود داري نمايند :**

**1- اجراي مقرات ماده 6 قانون مواد الحاقي به آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب 18/2/1346 در مورد افرادي كه به نوعي مدعي مي باشند كه در زمان اجراي مقررات اصلاحات ارضي و تنظيم آمار روستا به عللي از قلم افتاده اند و هم اكنون عليرغم تصرف نسق زارعانه مشخصات آنان در فرم آمار اوليه اصلاحات ارضي درج نمي باشد.**

**2- در مورد آن تعداد از اسناد تنظيمي كه رفع اشتباه آنها به استناد ماده 38 آئين نامه اصلاحات ارضي از طريق شوراي اصلاحات ارضي انجام مي گيرد چنانچه رفع اشتباه موجب ايجاد حق جديدي براي زارعان يا نفي حقي براي آنان باشد .**

**در اين موارد ( مورد 1و 2 ) شوراي اصلاحات ارضي صالح بررسي پرونده و تشخيص زارع و صدور راي براي اصلاح اسناد نمي باشد و در صورت شكايت و مراجعه افراد مدعي مديريتهاي امور اراضي مي بايد آنان را جهت اثبات حقوق ادعايي خود به محاكم قضائي راهنمائي فرمايند (1)**

**ضمناً نظر به اينكه در اغلب صورتجلسات شوراي اصلاحات اراضي استانها ( كه يك نسخه آنها به مديريت حفظ كاربري و امور زمين سازمان امور اراضي فرستاده مي شود ) قسمت گردش پرونده يا راي شوراي اصلاحات ارضي بسيار خلاصه و نارسا تهيه مي گردد و از طرفي نظر به اينكه آراء صادره از شوراي اصلاحات ارضي قطعي بوده و به عنوان مدارك مستند و معتبر تلقي مي گردد ، لذا در تهيه صورتجلسات شوراء پس از قيد مقدمه در قسمت گردشكار پرونده بايستي جريان كامل پرونده با ذكر مورد يا موارد اشتباه و مدارك مربوط به آن بطور مشروحه ذكر شود تا با مطالعه آن ضرورتي به مراجعه به پرونده احساس نشود و در قسمت راي نيز :**

**اولاً ؛ مستندات قانوني بطور روشن اشاره گردد .**

**ثانياً ؛ كليه مداركي كه نشانگر نوع اشتباه و نوع اصلاح در راي صادره باشد بطور كامل قيد شود .**

**ثالثاًٌ ؛ نوع اصلاح با قيد مشخصات در راي ذكر گردد . به عنوان مثال چنانچه شماره شناسنامه يك زارع در سند اصلاحات ارضي قيد نگريده باشد راي صادره بايد مشتمل بر موارد زير باشد :**

**به استناد مقررات ماده 38 آئين نامه اجرائي قانون اصلاحات ارضي و لايحه اضافه نمودن يك تبصره به ماده موصوف ( مصوب 1358 شوراي انقلاب) و همچنين گواهي اداره ثبت و احوال شهرستان اجازه داده مي شود شماره شناسنامه زارع صاحب نسق آقاي فرزند به شماره شناسنامه صادره از كه در سند شماره دفتر خانه اسناد رسمي شماره شهرستان**

**قيد نگرديده برابر مندرجات شناسنامه به شرح فوق اضافه گردد.**

**در مواردي كه تعداد زارعين يا مالكين از يك نفر بيشتر باشد بطوريكه درج مشخصات تمامي آنان در متن راي ميسر نباشد در چنين صورتي بايد قبلاً مشخصات اشتباه و مشخصات صحيح افراد ذيربط يا ميزان اراضي اشتباه و صحبح افراد مذكور در فرمي به نام فرم قبل و بعد از راي شورا قيد و در متن راي شورا به فرم مذكور اشاره شود . بديهي است اينگونه فرمها نيز بايد به امضاء اعضاي شورا برسد و بطور كلي متن راي شورا بسيار روشن و صريح صادر شود به نحوي كه ابهامات و شبهه اي در آن نباشد.**

**3-4) مستندات مورد استناد شوراي اصلاحات ارضي ؛**

**--------------------------------------**

**علاوه برماده 38 آئين نامه اصلاحات ارضي مستندات مورد استناد شوراي اصلاحات ارضي به شرح زير مي تواند ذكر نمود :**

**1- تبصره 5 ماده 2 قانون انحلال بنگاه خالصجات**

**2- ماده 7 قانون تقسيم و فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر**

**3- ماده 29 آئين نامه اجرائي قانون تقسيم و فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر**

**(1) سازمان امور اراضي دستوالعمل شماره 2159/028/53 مورخ 4/2/78 منظم به راي هئيت عمومي ديوان عدالت اداري**

**3-5) ملزومات گزارش شوراي اصلاحات ارضي ؛**

**---------------------------**

**براي تهيه گزارش شوراي اصلاحات ارضي و طرح موضوع در شورا مدارك زير ضروري مي باشد :**

**1- درخواست فرد متقاضي در خصوص اشتباهات حاصله**

**2- تصوير شناسنامه متقاضي**

**3- تصوير سند اصلاحات ارضي يا ساير مدارك زمين**

**4- تهيه يك گزارش از وضعيت زمين در منطقه كه به تائيد معتمدين محل و شوراي روستاها و همچنين مامور اداره امور اراضي شهرستانها در يك تاريخ معين رسيده باشد .**

**3-6) مصوبه مورخ 2/3/1370 مجمع تشخيص مصلحت نظام در خصوص تعيين تكليف باقيمانده قراء مزارع و املاك مشمول قانون اصلاحات ارضي**

**قبلاً گفتيم كه بعد از پيروزي انقلاب اسلامي ايران طبق نظريه مورخ 21/4/1363 شوراي نگهبان اجراي قوانين اصلاحات ارضي مغاير با شرع تشخيص داده شد و نظريه مذكور باعث گرديده بود كه عمليات اجرائي قوانين اصلاحات ارضي به حال توقف درآيد و از طرفي توقف عمليات اجرائي قوانين اصلاحات ارضي مشكلات عديده اي را فراهم آورد . لذا پس از پيگيريهاي مكرر ، وزارت كشاورزي وقت نهايتاً مراتب را درجلسه مورخ 2/3/1370 مجمع تشخيص مصلحت نظام مطرح و با تصويب ماده واحده اي اجراي مقررات قانون در امور باقيمانده اصلاحات ارضي مجدداً به مرحله عمل در آمد. مفاد ماده واحده فوق عيناً نقل مي شود :**

**(( . . . وزارت كشاورزي موظف است نسبت به اراضي مشمول قانون ا اصلاحات ارضي كه به تصرف زارعين صاحب نسق در آمده و تاكنون اسناد رسمي مالكيت براي آنها صادر نشده است اقدام نموده تا طبق قانون اسنادمالكيت آنها صادر شود .**

**تبصره 1- در اين موارد وزارت جهاد كشاورزي موظف است به مالكان متقاضي در نزديكترين محل ممكن زمين براي كشاورزي طبق مقررات جاري واگذار نمايد.**

**تبصره 2) چنانچه زارعان و مالكان اين اراضي به طريقي غير از آنچه كه در قانون آمده است قبل از صدور سند تراضي نمايند ، اين تراضي معتبر خواهد بود .**

**3-6-1) شرايط و مراحل اجراي مصوبه قانوني مورخ 2/3/1370 مجمع تشخيص مصلحت نظام در خصوص تعيين وتكليف باقيمانده قراء مزارع و املاك مشمول قانون اصلاحات ارضي :**

**----------------------------------------------------------------------------------**

**شرايط اجراء**

**1- زمين فقط به زارع صاحب نسق واگذار مي شود .**

**2- زمين يا نسق زارعان مي بايد در تصرف زارع يا وراث قانوني او باشد .**

**3- اراضي مشمول در حال كشت و بهره برداري زراعي از طرف زارعين باشد و در سالهاي اخير بدون اخذ مجوز قانوني از سازمانهاي ذيربط به مصارف غير زراعي از قبيل واحدهاي مسكوني و صنعتي و يا ساير طرحهاي عمراني و خدماتي و غيره تبديل و از مدار توليد زراعي خارج نشده باشد .**

**4- به استناد تبصره ذيل ماده 20 قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي نسق زراعتي زارعان از نظر مكاني تغيير ننموده باشد و هر شخص زارع همان زمين ( اعم از زير كشت و آيش ) شناخته مي شود كه در تاريخ تصويب اين قانون براي زراعت در اختيار داشته است .**

**5- اراضي مازاد بر حد نصاب مالك ، مشمول واگذاري مي گردد .**

**6- اراضي موات و باير ، مشمول واگذاري مي باشد.**

**7- كليه اراضي حتي كمتر از ششدانگ كه بر روي آنان زارع صاحب نسق كار مي كتد.**

**8- اراضي مالكان خودكار مشمول تقسيم نمي باشد .**

**9- باغات ميوه و چاي و عرصه و اعيان قلمستانهاي مالك با حقابه معمول مشمول تقسيم نمي باشند .**

**10- اراضي مكانيزم قبل از تاريخ 19/10/1340 مشمول تقسيم نمي باشند .**

**11- چنانچه اراضي فوق از حالت مكانيزه خارج شود مشمول تقسيم است .**

**12- اراضي كه حق ريشه آن از سوي مالك خريداري شده مشمول تقسيم نمي باشد .**

**13- حق ريشه مي بايد سندي رسمي باشد.**

**14- به استثناء اراضي مشمول تبصره 2مصوبه مجمع تشخيص مصلحت نظام ( مبني بر وجود توافقنامه بين مالك و زارع ) اراضي تقسيم شده به هيچ عنوان به مالك يا قائم مقام قانوني او بر نمي گردد .**

**مراحل اجرا؛**

**---------**

1- **شناسايي دهات و اراضي مشمول قوانين و مقررات اصلاحات ارضي.**

2- **آمار برداري مجدد تعيين مالك و زارع نقشه برداري اراضي در صورت نياز.**

3- **اعلام به مالكان مشمول قانون 2 بار به فاصله 10 روز جهت انتقال ملك به دولت در اراضي مرحله اول اصلاحات ارضي.**

4- **واگذاري اراضي مازاد يا خريداري شده مرحله اول به زارع صاحب نسق .**

5- **تعيين و تكليف ششدانگ باقيمانده براي مالك ( اراضي حد نصاب) و همچنين تعيين و تكليف اراضي مالكيني كه كمتر از ششدانگ زمين داشتند به يكي از سه شق زير،**

**الف ) اجاره 30 ساله به زارع . ب) فروش اراضي به تراضي به زارعين . ج) تقسيم زمين به نسبت بهره مالكانه بين مالك و زارع**

6- **تعيين و تكليف اراضي اجاره داده شده در مرحله دوم به يكي از دو شق زير :**

**الف ) فروش اراضي به زارع به تراضي . ب) تقسيم زمين به نسبت بهره مالكانه بين مالك و زارعين**

7- **مادامي كه زارع اقساط خود را پرداخت ننموده سند زمين در رهن بانك كشاورزي باقي مي ماند .**

8- **اراضي موات منطقه به استناد ماده 17 تقسيم و فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر و ماده 26 آئين نامه اجرائي آن از ادارات ثبت اسناد و املاك به نام دولت جمهوري اسلامي تقاضاي ثبت مي شود .**

**با توجه به اينكه اجراي قوانين و مقررات اصلاحات ارضي در تمام اراضي ( اعم از موات ، خالصه ، باير موقوفه ، داير و . . . ) صورت گرفته و دولت در اكثر اين اراضي حتي مسلوب المنفعه داراي حقوق مالكيت مي باشد . لازم است شرايط و مراحل لازم جهت تعيين و تكليف اراضي متعلق به دولت را به تفصيل بيان نمائيم :**

**3-6-2 ) شرايط و مراحل لازم جهت اجراي ماده ((5)) قانون ارجع به الحاق 8 ماده به آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب 22/3/1346**

**ماده 5 قانون راجع به الحاق 8 ماده به آئين نامه اصلاحات ارضي عيناً نقل مي شود :**

**(( سازمان اصلاحات اراضي كل كشور مكلف است عرصه عيان اشخاص را در املاكي كه طبق قوانين اصلاحات ارضي به دولت منتقل شده در صورتيكه فاقد زارع بوده و در مقررات موجود براي آنها تعيين و تكليف نشده باشد به نرخ عادله روز ارزيابي و به صاحبان عيان طبق گواهي اداره ثبت محل بفرشد .وجوه حاصله از اين محل به حساب اعتبارات خريد املاك در بانك كشاورزي ايران منظور و بوسيله سازمان اصلاحات ارضي به مصرف خريد املاك خواهد رسيد .**

- **در انجام اين معاملات مادام كه بهاي عرصه كلاً پرداخت نشده باشد عرصه و عيان در رهن بانك كشاورزي به نمايندگي از وزارت كشاورزي خواهد بود (( مجموعه قوانين و مقررات اصلاحات ارضي ص 128)**

**شرايط لازم جهت اجراي ((ماده 5)) قانون راجع به الحاق 8 ماده به آئين نامه اصلاحات ارضي :**

**1- موضوع ماده 5 فوق در كليه اراضي خريداري دولت در مرحله اول قانون اصلاحات ارضي اعم از ششدانگ و كمتراز آن وجود دارد.**

**2- موضوع ماده 5 فوق در اراضي خريداري دولت در مرحله اول كه حتي تمام ششدانگ آن بعداً به زارعين واگذار شده وجود دارد .**

**3- موضوع ماده 5 فوق قبل از خريد دولت در مرحله اول كه در اختيار مالكين بوده و بعد از خريد آن در املاك خريداري شده وجود دارد و اگر تا كنون در آن ملك اعياني ايجاد شده باشد وجود دارد .**

**4- موضوع ماده 5 فوق در محاوط و خانه هاي روستائي زارعين كه به تبع نسق زارعانه واگذار شده وجود ندارد .**

**5- موضوع ماده 5 فوق فقط به غير زارعين متصرف مشمول آن ملك اطلاق مي گردد .**

**6- موضوع ماده 5 فوق به ساختمان و تاسيسات و باغات شامل مي گردد و نسبت به زراعت از قبيل صيفي كاري ، گندم كاري ، شاليكاري مشمول نمي گردد .**

**تبصره : در مورد تصرف اراضي زراعي ، امر واگذاري قطعي اراضي به متصرف بر اساس قيمت صد در صدروز ملك مي باشد .**

**7- در واگذاري عرصه تاسيسات و ساختمانها ، عرصه وا عيان به اضافه عرصه محوطه متناسب با اعيان مزبور ملاك مي باشد .**

**8- متصرفين عرصه موضوع ماده 5 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 .**

**9- قيمت عرصه موضوع ماده 5 بر اسااس قيمت عادله روز حسب تصميم كميسون 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 5 قانون راجع به الحاق 8 ماده به آئين نامه اصلاحات ارضي :**

1**-شناسائي اين قبيل اعيانيها در اراضي و املاك مورد خريداري در مرحله اول**

**2- شناسائي متصرفين زارع و غير زارع**

**3- تعيين ميزان عرصه مشمول ماده 5 غير زارع**

**4- تعيين قيمت عرصه توسط كميسون ارزيابي**

**5- ارسال فرم فروش به دفترخانه جهت تنظيم سند انتقال**

**6- دريافت وجه عرصه به اقساط و واريز آن به حسابهاي مربوطه نزد خزانه داري كل ( وصول قيمت عرصه نقداً و يا اقساط كوتاه مدت مانعي ندارد )**

**7- ارسال تصوير قبوض اقساطي به سازمان امور اراضي جهت برنامه ريزي وصول درآمد آتي(1)**

**3-6-3) شرايط مراحل لازم در تعيين و تكليف متصرفين اراضي خالصه و صاحبان اعياني در املاك خالصه**

**موضوع (( قانون تعيين و تكليف اراضي مزروعي و اعيان مستحدث)) از طرف اشخاص در دهات مزارع خالصه مصوب سال 1354.**

**شرايط لازم :**

**1- ملك مورد نظر جهت اجراي قانون فوق بايد ريشه خالصه داشته باشد و در مالكيت دولت قرار گرفته باشد.**

**2- 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 .**

**3- ميزان عرصه مورد نظر مشمول در اين قانون تا 10 برابر مساحت اعيان محاسبه و ملاك عمل قرار مي گيرد .**

**سازمان امور ارضي بخشنامه شماره 53/027/24218 مورخ 17/8/1373**

**4- اراضي مزروعي جهت فروش فقط شامل زمينهاي آبي بوده كه تا تاريخ 20/4/1346 با ميزان آب تعرفه شده و شرايط مقرر احداث شده باشد در امر فروش رعايت حد نصاب مقرر الزامي است .**

**5- ارزيابي قيمت عرصه و عيان و اراضي مزروعي طبق نظر كميسيون مقرر در ماده 3 قانون مذكور بوده و ملاك عمل قرار مي گيرد .**

**6- متصرفين اراضي خالصه و صاحبان اعياني موظفند بهره مالكانه اراضي و حق الارض آن را تا تاريخ تنظيم سند**

**7- انتقال برابر مقررات مربوطه به دولت بپردازند .**

**تبصره : ( تعيين حق الارض و بهره مالكانه با توافق مال و متصرف م يبشاد در صورت عدم تراضي طبق نظر كراشناس خبره محل تعيين ميگردد )**

**8- متصرفين اراضي خالصه مشمول اين قانون بايد از تاريخ ابلاغ قيمت ، ظرف مدت 6 ماه مراجعه و سند انتقال را در قبال پرداخت وجه امضاء نمايد .در غير اين صورت حقوق متصرفين اراضي و اعيان آنها خريدار ي و بعداً عرصه واعيان يكجا به غير واگذار خواهد شد .**

**. مراحل اجرائي قانون تعيين و تكليف اراضي و املاك خالصه**

**1- احراز مالكيت دولت در اراضي خالصه .**

**2- شناسائي متصرفين و جدا سازي زارع از غير زارع و تعيين اشخاص مشمول .**

**3- تعيين ميزان تصرف اعم از عرصه تا 10 برابر مساحت اعيان به اضافه اراضي زراعي مورد تصرف مشمول.**

**4- ارزيابي عرصه طبق مقررات ماده 3 قانون فوق .**

**5- ابلاغ مراتب ارزيابي به متصرف .**

**6- درياقت وحه به صورت نقد و يا اقساط كوتاه مدت و واريز آن به حساب مربوطه وزارت كشاورزي نزد خزانه داري كل .**

**7- اعلام مراتب تنظم سند انتقال به متصرف جهت مراجعه به دفنرخانه اسناد رسمي عامل .**

**8- ارسال تصوير قبوض عوايد و قبوض اقساطي به سازمان امور اراضي جهت وصول عوايد سنواتي آتي .( 1)**

**3-6-4 ) مراحل شناسايي و تملك اراضي موات ماده 17 قانون تقسيم وفروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر مصوب 1347 و ماده 26 آئين نامه اجرائي آن**

**1- بررسي پرونده ها و سوابق مرحله سوم اصلاحات ارضي و تعيين پلاكهاي ارضي موات**

**2- شناسائي اراضي موات در منطقه به كمك معتمدين محل .**

**3- نقشه برداري وتعيين مساحت وموقعيت اراضي .**

**4- تنظيم اظهار نامه ثبتي و درخواست ثبت ملك به نام دولت .**

**5- صدور آگهي نوبتي.**

**6- صدور آگهي تهديد حدود ملك .**

**7- درخواست سند مالكيت .**

**8- ارسال سند مالكيت به سازمان امور اراضي .**

**9- ارسال اسناد اخذ شده به اداره كل امور املاك وزارت دارائي توسط سازمان امور اراضي.**

**1- سازمان امور اراضي بخشنامه صادره به شماره 53/027/24218 مورخ 17/8/1373 در خصوص تعيين وتكليف اراضي و املاك خالصه**

3**-6-5 ) مراحل شناسائي و دريافت سند مالكيت افرازي ارضي باير مرحله اول اصلاحات اراضي به نام دولت از طريق ادارات ثبت اسناد مناطق**

**الف ) در مورد اراضي باير كه در اسناد زارعين مستثني شده است .**

**1- بررسي پرونده ها و سوابق مرحله اول اصلاحات ارضي و تعيين پلاكهاي مشمول .**

**2- شناسائي حدود اربعه كل اراضي پلاك خريداري شده مرحله اول به كمك معتمدين محل و نقشه هاي ثبتي**

**3- نقشه برداري از كل مساحت ملك ( پلاك ) .**

**4- نقشه برداري از ارضي متصرفي فعلي زارعين .**

**5- كسر مساحت نسق زراعتي زارعين از مساحت كل ملك.**

**6- درخواست صدرو سند افرازي براي اراضي باير .**

**7- صدور سند مالكيت افرازي براي اراضي باير.**

**8- ارسال اسناد مالكيت اراضي باير به سارمان امور اراضي ( مديريت طرح و برنامه )**

**9- ارسال اسناد اخذ شده به اداره كل امور املاك وزارت دارائي توسط سازمان امور اراضي.**

**ب) در مورد اراضي باير كه در اسناد زارعان استثناء نشده است :**

**- ارسال گزارش فرم 114 شوراء به شوراي اصلاحات ارضي جهت اصلاح در اسناد زارعين در موقع اصلاح اسناد ، جمله : (( به استثناي اراضي باير دولتي يا ساير اراضي ( اعم از موات و كوير ) . . . )) در سند زارع ذكر مي گردد و بر اساس مراحل الف اقدام ميگردد.**

**نكته مهم :**

**------**

**با توجه به اينكه در بيشتر موارد در فرمهاي آمار اصلاحات ارضي و فرمهاي معرفي به دفترخانه سهام زارعين بر اساس واحد هاي محلي مثل حبه ، شعير و . . . ذكر گرديده و بر همين اساس دفتر خانه هاي عامل سند زارع را تنظيم و مبادله نموده اند . در موقع نقشه برداري كل پلاك و اراضي تحت تصرف زارع محاسبات زير بايد انجام گيرد :**

**فرض كنيم : اگر 72 حبه يك پلاك ( ششدانگ) خريداري شده مرحله اول اصلاحات ارضي در موقع نقشه برداري 36 هكتار بر ميزان مالكيت يك زارع بر اساس سند صادره 4 حبه و اراضي تحت تصرف وي شش هكتار باشد ميزان اراضي مازاد زراعي وي به شرح است :**

**هكتار 36 حبه 72 ( پلاك ششدانك)**

**هكتار 2 = 144 = 4\*36=\* --------- \* 4 حبه ( ميزان مالكيت يك زارع )**

**--- -----**

**72 72**

**ميزان اراضي نسق زارعانه 2 هكتار مي باشد و همين ميزان از اراضي تحت تصرف زارع كسر مي گردد و آنگاه ميزان اراضي مازاد بر نسق زراعي به دست مي آيد**

**يعني 4=2-6**

**3-6-6) مراحل تعيين و تكليف ارضي مازاد بر نسق زارعانه مرحله اول اصلاحات ارضي:**

**1- بررسي پرونده ها و سوابق مرحله اول اصلاحات ارضي جهت شناخت ميزان اراضي خريداري شده مرحله اول و شناخت ميزان نسق زراعي زارعان.**

**2- نقشه برداري ميزان اراضي خريداري شده در مرحله اول .**

**3- تعيين اراضي تحت تصرف فعلي زارعان .**

**4- محاسبه ميزان اراضي نسق زراعي به هكتار بر اساس فرمول پيشين( نكته مهم)**

**5- محاسبه ميزان اراضي مازاد بر نسق بر اساس فرمول پيشين .**

**6- واگذاري اراضي مازاد بر نسق بر اساس راي شوراي اصلاحات ارضي**

**7- ارسال صورتجلسه شوراي اصلاحات ارضي بانضمام مشخصات زارعين به دفترخانه عامل .**

**8- تنظيم سند بنام زارعين .**

**9- امضاء اسناد زارعين و صدور قبوض اقساطي توسط نماينده وزارت جهاد كشاورزي .**

**10- پيگيري واحد هاي امور اراضي براي وصول بهاء ملك از زارعان .**

3**-6-7 ) قانون تقسيم عرصه و اعيان باغات مشمول قوانين و مقررات اصلاحات ارضي بين مالكان و زارعين مربوطه مصوبه 19/9/1351**

**چون برا ي اجراي مواد 27 و 28 آئين نامه اصلاحات ارضي فرجه زماني مشخصي پيش بيني نشده است در تاريخ 19/9/1351 قانون مذكور مورد تصويب قرار گرفت تا بر اساس آن در صورتيكه زارعين باغدار و مالكان مربوطه تا پايان شهريور 1352 جهت تقسيم و افراز عرصه و اعيان باغات به نسبت حقوق خود يا خريد وفروش حقوق يكديگر نمي توانستند به توافق برسند راساً به تنظيم سند رسمي اقدام نمايند و مراتب را با ارسال رونوشت سند تنظيمي به اداره كشاورزي محل اعلام نمايند . ادارات كشاورزي مناطق ارزش حقوقي مالكان مشمول در هر منطقه را بوسيله كارشناسان بانك كشاورزي تعيين مي كرد. و در صورت زارعين باغدار را جهت تنظيم اسناد به دفتر خانه هاي اسناد رسمي ارسال مي كرد .**

**در صورتيكه مالكان و زارعان مزبور ظرف مدت دو ماه نسبت به امضاء اسناد دفاتر قبوض مربوطه به انتقال ملك اقدام نمي كردتد نماينده وزارت تعاون و امور روستاها به قائم مقامي آنان دفاتر و اسناد وقبوض مربوطه را امضاء مي كرد . بهاي باغات مالكان با اقساط مساوي ده ساله با بهره 6 درصد از طرف زارعين پرداخت مي گرديد و چنانچه زارعين از پرداخت قبوض اقساطي خود استنكاف مي كردند مالكان مي توانستند پس از سررسيد اقساط با مراجعه به بانك كشاورزي مبلغ رسمي قبوض اقساطي خود را با پرداخت كارمزد و ظهر نويس قبوق و تسليم آن به بانك نقداً در يافت دارند .**

**اما از آنجا كه بعد از پيروزي انقلاب اسلامي شوراي نگهبان با نظريه مورخ 21/4/1363 اجراي قوانين اصلاحات ارضي را مغاير با شرع تشخيص داد ، اجراي قانون تقسيم و عرصه و اعيان باغات مشمول نيز عملاً با توقف مواجه گرديد .**

**حتي پس از تصويب مصوب مورخ 2/30/1370 مجمع تشخيص مصلحت نظام در خصوص تعيين و تكليف باقيمانده قراء مزارع و املاك مشمول قانون اصلاحات ارضي به جهت اينكه در متن ماده واحده مصوبه مذكور اشاره صريحي به اجراي مقررات قانون در باغات مشمول مواد 27 و 28 آئين نامه اصلاحات ارضي نشده بود ، اجراي مقرات قانون در باغات مورد بحث در مناطق مختلف كشور با ابهام روبرو گرديد بطوريكه تا تاريخ 3/11/1380 هيچگونه اقدام عملي در خصوصو تعيين و تكليف حقوق غارسان و مالكين ، باغات صورت نگرفت ، با توجه به مراجعه مكرر غارسان و مالكان باغات به ادارات امور اراضي مناطق و انعكاس موضوع به سازمان امور ارضي ، سازمان مذكور گزارش شماره 122959/028/53 مورخ 29/8/80 را تهيه كه در جلسه مورخ 3/11/80 شوراي اصلاحات ارضي مطرح شد و به شرح ذيل منجر به صدور راي گرديد.**

**راي شورا:**

-------

**با توجه به تعريف مندرج در بند 1 ماده 1 قانون اصلاحي قانون اصلاحات ارضي مصوب 19/10/1340 كه زراعت به شرح زير تعريف گرديده : (( زراعت عبارت است از توليد محصول به وسيله عملياتي زراعتي وباغداري )) و در آن صراحتاً باغداري به عنوان زراعت قيد شده است و در تعريف زارع نيز در بند 2 ماده 1 همان قانون زارع به شرح زير اعلام گرديده (( زارع ، كسي است كه مالك زمين نيست و با دارا بودن يك يا چند عامل زراعتي شخصاً يا به كمك افراد خانواده خود در زمين متعلق به مالك مستقيماً زراعت مي كند و مقداري از محصول را به صورت نقدي يا جنس به مالك ميدهد )) لذا بر مبناي مفهوم دو بند فوق مشخص مي گردد كه باغات نيز جزو اراضي زراعتي زارعان بوده و از نظر اجراي مقررات قانون مربوطه عيناً بايد نظسر ساير اراضي زراعتي زارعان مورد عمل قرار گيرد.**

**ضمن اينكه طبق مقررات قانون اصلاحات ارضي و مفاد 2 قانون مذكور از لحاظ اجراي مقررات قانون ششدانك ملك ( قريه يا مزرعه) مورد مالكيت مالكان كه شامل اراضي زراعتي اعم از اراضي آبي ، ديمي، باغات و اراضي باير ، مستحدثات و غيره مي باشد مشمول قوانين اصلاحات ارضي تشخيص و مورد عمل قرار مي گيرد و تصريح مذكور در ماده واحده مصوب مورخ 2/3/1370 مجمع تشخيص مصلحت نظام در خصوص تعيين وتكليف باقيمانده قراء ، مزارع و املاك مشمول قانون اصلاحات ارضي نيز نسبت به اراضي مشمول قانون اصلاحات ارضي در ارتباط با همين اراضي مي باشد . فلذا به نظر شوري با توجه به نكات فوق اجراي مقررات مواد 27و 28 آئين نامه اصلاحات ارضي و قانون تقسيم عرصه و اعيان و باغات مشمول قوانين اصلاحات ارضي در مورد باغات غارسي زارعان و با رعايت كامل مقررات و دستورالعملهاي ابلاغي در اين زمينه از جمله احراز همزمان مشموليت ارضي در زمان اجراي قانون ، استمرار تصرف زارعانه زارع صاحب نسق و عدم تراضي با مالك يا مالكين مربوطه و آراء وحدت رويه شماره 213 مورخ 15/10/1375 و 145 مورخ 11/7/1377 هئيت عمومي ديوان عدالت ادراي منضم به دستورالعمل شماره 2159/128/53 مورخ 4/2/ 1381 سازمان امور اراضي بلا اشكال مي باشد (1)**

**: 1- ساززمان امور اراضي ، بخشنامه شماره 126522/028/53 مورخ 11/1/81 به انضمام صورتجلسه شماره 3/11/80 شوراي اصلاحات ارضي**

**3-6-8) شرايط و مراحل اجراي مقررات مواد 27 و 28 آئين نامه اصلاحات ارضي و قانون تقسيم عرصه و اعيان باغات مشمول قوانين اصلاحات ارضي مصوب 19/9/1351 :**

**مواد 27 و 28 آئين نامه اصلاحات ارضي عيناً ذكر مي شود :**

**ماده27 :**

**در مورد باغات و بيشه ها ( اعم از باغ ، قلمستانها ، نخلستانها ، باغات مركبات ، چاي ، حنا و امثال آنها ) و همچنين باعات غارسي كه در محدوده دهات واقع شده و زارع با مالك در اعياني شركت دارد مالك يامالكين مي توانند رضايت زارعين اعياني و حقوق آنها را خريداري نموده يا به زارعين بفروشند و يا سهام خود را با حقابه مربوط مفروز نمايند.**

**ماده 28 :**

**عرصه باغات و بيشه اي واقع در محدوده دهات كه اعياني آن كلاً متعلق به زارعين است و همچنين عرصه ساير اعيانهاي آن به استثناء خانه هاي مسكوني به تراضي مالكين و زارعين ارزيابي و با استفاده از حقابه طبق معمول محل به زارعين فروخته خواهد شد . در صورت عدم تراضي مالك و زارع راي سازمان اصلاحات ارضي قاطع است .**

**تبصره – افرادي كه خارج از ده محل وقوع باغ سكونت دارند و حقوق زارعين را خريداري كرده اند نمي توانند از مقرات مواد 27 و 28 اين آئين نامه استفاده نمايند .**

**شرايط مقررات مواد 27 و 28 آئين نامه اصلاحات ارضي:**

**1- باغات زارعين ( اعم از ششدانك و كمتر از آن ) در محدوده املاك مشمول مرحله دوم قانون اصلاحات ارضي باشد .**

**2- باغ قبل از تصويب آئين نامه اصلاحات ارضي مصوب 3/5/1343 راساً توسط زارعان يا با شركت مالك غرس شده باشد.**

**3- در زمان اجراي مصوبه مورخ 2/3/1370 مجمع تشخيص مصلحت نظام باغ در تصرف زارعين يا وراث قانوني آنها و مورد بهره برداري باشد .**

**4- هيچگونه توافقنامه اي بين مالك و زارع باغ (غارس)كه مصداقي ازتبصره 2 ماده واحده مصوب 2/3/1370 مجمع تشخيص مصلحت نظام باشد در پرونده اصلاحات ارضي يا دفتر خانه اي عامل موجود نباشد .**

**5- سند مالكيت اعيان باغات طبق اعلاميه ثبتي به نام اشخاص ( زارعين ) صادر شده باشد بطوري كه مالك اعيان ( زارع) غارس اشجار باشد.**

**6- زارع باغ در ايجاد اعياني با مالك شركت داشته باشد .**

**7- زارع راساً عامل ايجاد اعياني در باغ باشد.**

**8- در مورد درختان پركنده مانند گردو ، نخليات و زيتون و نظاير آن تعداد آنها در هرهكتار از پنجاه اصله كمتر نباشد .**

**9- اراضي در سالهاي اخير بدون اخذ مجوز قانوني از سازمانهاي ذيربط به مصارف غير زراعي و باغداري از قبيل واحدهاي مسكوني و صنعتي و يا ساير طرحهاي عمراني و خدماتي و غيره تبديل واز مدار توليد زراعي و باغداري خارج نشده باشد.**

**مراحل اجراي مقررات مواد 27 و 28 آئين نامه اصلاحات ارضي و قانون تقسيم عرصه و اعيان باغات مشمول قوانين اصلاحات ارضي مصوب 19/9/1351**

**1- بررسي پرونده ها و سوابق اجرائي اصلاحات ارضي اعم از اظهار نامه هاي مالكين و فرمهاي مربوط به مشخصات باغداران ملك و زارعين ( غارس)**

**2- استعلام وضعيت ثبتي ملك مورد عمل**

**3- مراحعه مامورين اجرائي به املاك مورد عمل و تهيه مشخصات و تصرفات فعلي باغات**

**4- ارسال مشخصات غارسين با تعيين ميزان مساحت باغات تصرفي زارعين و شعب بانك كشاورزي مناطق .**

**5- ارزيابي عرصه باغات غارسي در مورد باغات مشمول ماده 28 و ارزيابي عرصه و اعيان باغات مشمول ماده 27 آئين نامه اصلاحات ارضي طبق دستورالعمل ابلاغي بانك كشاورزي.**

**6- ارسال صورتجلسات ارزيابي باغات از طرف بانك كشاورزي به واحدهاي امور اراضي .**

**7- ارسال فرمهاي مشخصات زارعين به همراه صورتجلسات ارزيابي كارشناسان بانك به دفتر اسناد رسمي جهت تنظيم اسناد انتقال باغات به غارسين.**

**8- ابلاغ به مالكين و غارسين جهت مراجعه به دفتر خانه اسناد رسمي و امضاء اسناد انتقال باغات و قبوض اقساطي.**

**9- تنظيم اسناد انتقال باغات و قبوض اقساطي بهاي باغات توسط دفتر خانه اسناد رسمي و اطلاع به واحد هاي امور اراضي .**

**10- در صورت استنكاف هر يك از طرفين ، نماينده وزارت جهاد كشاورزي به قائم مقامي مستنكفين اسناد تنظيمي و قبوض اقساطي را امضاء خواهد نمود و قبوض اقساطي را به صندوق ثبت جهت پرداخت حقوق مالكانه توديع خواهد نمود .**

3-6-9) چگونگي تعيين و تكليف املاك مسلوب المنفعه و اراضي باير قانون اصلاحات ارضي :

**ماده 40 آئين نامه اصلاحات ارضي در مورد املاك مسلوب المنفعه و اراضي باير عيناً نقل مي شود :**

**املاك مسلوب المنفعه و باير در اختيار مالكان آن گذارده مي شود كه حداكثر ظرف 5 سال براي آباداني آن شخصاً يا به هر نحو كه مقتضي بدانند اقدام نمايند . چنانچه ظرف مدت فوق مالك يامالكان به تعهدات خود عمل نكنند ملك از يد آنها خارج و بلاعوض در اختيار دولت قرار گرفته و مشمول مقررات عمران ارضي باير خواهد بود . آخرين مهلت براي عمران اينگونه املاك بر اساس (( قانون تمديد مهلت و مواعد مختلف مقرر در قانون تقسيم و فروش املاك مورد اجاره به زارعين مستاجر درموارد خاص )) تا پايان شهريور ماه 1354 تمديد شده بود . ولي بر طبق راي شماره 185 مورخ 7/9/1377 هئيت عمومي ديوان عدالت اداري تعيين و تكليف اراضي باير و املاك مسلوب المنفعه بر اساس ماده 40 آئين نامه اصلاحات ارضي كان لم يكن اعلام گرديده و به شرح زير تعيين و تكليف مي شود :**

**1- درمورد املاك مسلوب المنفعه نظر به اينكه اينگونه املاك قبلاً داير بوده و به عللي بعداً به حالت مخروبه و مسلوب المنفعه در آمده است ، لذا املاك مذكور طبق تعاريف بعد از پيروزي انقلاب بعنوان اراضي باير تلقي گرديده و در باره اين قبيل املاك بايد با رعايت كامل مقررات مصوب مجمع تشخيص مصلحت نظام اسلامي در خصوص حل مشكل ارضي باير و آئين نامه اجرائي آن اقدام لازم به عمل آيد.**

**2- در مورد اراضي باير مورد مالكيت اشخاص با توجه به اين مهم كه اين نوع اراضي برابر تعريف مندرج در قانون اصلاحات ارضي به عنوان اراضي فاقد سابقه عمليات زراعي قلمداد گرديده كه عيناً همين تعريف در قوانين موضوعه بعد از پيروزي انقلاب اسلامي در مورد اراضي موات ذكر شده است . لذا در مورد اراضي مذكور بايد در هر مورد عيناً بر اساس مقررات و ضوابط مقرر در قانون مرجع تشخيص اراضي موات و ابطال اسناد آن و آئين نامه اجرائي مربوطه اقدام لازم به عمل آيد .**

**بديهي است چنانچه اراضي مزبور تا تاريخ تصويب قانون فوق ( تا تاريخ 30/9/1365) توسط مالكان مربوطه عمران گرديده باشد از شمول قانون مذكور خارج بوده و كماكان در مالكيت مالكان آن باقي خواهد ماند ولي هر گونه اقدامي كه از طرف مالكان اراضي بعد از تاريخ تصويب قانون مزبور ( قانون تشخيص اراضي موات و ابطال اسناد ) بدون كسب مجوز از مراجع ذيصلاح در مورد تغيير وضعيت اراضي انجام گرفته و يا به صورت رسمي و غير رسمي اقدام به هر نوع تصرف و معامله و نقل و انتقال آن ( بيع ، رهن ، اجاره و غيره ) نموده باشند به عنوان تصرف و دخالت در اموال عمومي محسوب مي شود و بايد برابر ماده 5 آئين نامه اجرائي قانون فوق الذكر درباره آنها رفتار گردد. (1)**

**1- سازمان امور اراضي 101959/028/53 مورخ 8/9/1378 ارسالي به مديريت هاي امور اراضي سراسر كشور**

3**-6-10) مراحل اجراي ((قانون ارضي باير مجمع تشخيص مصلحت نظام اسلامي مصوب مورخ 25/5/1367 ))**

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

**1- اراضي باير غير اعراضي .**

**2- اراضي باير اعراضي.**

**مراحل اجراي قانون در اضي باير غير اعراضي**

**1- شناسائي اراضي باير توسط واحدهاي شهرستان و انعكاس آن به مديريت .**

**2- ارجاع امر توسط مدير به كميسون تشخيص اراضي باير.**

**3- صدور راي تشخيص اراضي باير اعم از اعراضي و يا غير اعراضي .**

**4- اگر تشخيص بر عدم اعراض ( غير اعراض بودن ) باشد راي مقتضي توسط كميسيون تشخيص صادر خواهد شد .**

**5- راي كميسون تشخيص توسط مديريت امور اراضي جهت اخطار به مالك يا مالكين 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 7 )**

**ب) درج آگهي در يكي از روزنامه هاي كثير الانتشار در دو نوبت ( فرم شماره 8 )**

**ج) الصاق اطلاعيه در محل وقوع ملك ( فرم شماره 9 )**

**6- نظارت سازمان جهاد كشاورزي بر هر يك از شقوق ، اجاره ، مزارع و كشت و رعايت اصول و ضوابط فني و عرفي در كشت .**

7**- چنانچه مالكين 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 تمديد مي شود .**

**8- در صورت عدم احراز عذر موجه ( ظرف يكسال تعيين شده ) مديريت امور اراضي به منظور فروش اراضي مراتب جهت تعيين بهاي عادله به كميسيون ارزيابي ارسال مي دارد .**

**9- مديريت امور اراضي پس ار تعيين بهاي عادله با راعايت اولويتهاي ماده 6 آئين نامه اجرائي نسبت به فروش اقدام مي نمايد .**

**10- مديريت امور اراضي وجوه حاصله را به نمايندگي از طرف دولت در صندوق ثبت سازمان ثبت اسناد توديع مي نمايد .**

**11- 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 .**

**12- مديريت امور اراضي مكلف است پس از فروش بر رعايت اصول و ضوابط فني و عرفي در كشت نظارت داشته باشد.**

**مراحل اجراي قانون اراضي باير در اراضي باير اعراضي :**

**1- شناسائي اراضي باير توسط واحدهاي شهرستان و انعكاس آن به مديريت امور اراضي .**

**2- ارجاع امر توسط مدير امور اراضي به كميسيون تشخيص اراضي باير .**

**3- صدور راي تشخيص اراضي باير ( اعم ار اعراضي يا غير اعراضي) .**

**4- اگر تشخيص اعراض باشد مدارك مطابق فرم شماره 3 جهت اعراض به دادگاه صالحه ( حقوقي) ارسال خواهد شد .**

**5- صدور راي دادگاه مبني بر احراز اعراض .**

**6- ابلاغ كتبي به مالكان اراضي ( فرم شماره 4 )**

**7- درج آگهي در يك روزنامه كثير انتشار مركز و ملي و در دونوبت ( فرم شماره 5 در صورت عدم دسترسي به مالكان )**

**8- الصاق اعلاميه در محل وقوع ملك ( فرم شماره 6)**

**9- درصورت خوداري صدور اسناد توسط مالكان پس از انقضاي مهلت مندرج در آگهي دوم رئيس سازمان جهاد كشاورزي به قائم مقامي مالك يامالكان مستنكف اسناد انتقال مالكيت بلاعوض اراضي را به نامه دولت امضاء خواهد نمود.**

**10- پس از انتقال سند به نام دولت اراضي جهت ارزيابي به كميسيون ارزيابي معرفي مي شود .**

**11- تعيين بهاء عادله توسط كميسيون ارزيابي .**

**12- فروش اراضي بر اساس اولويتهاي مذكور در ماده 6 آئين نامه اجرائي قانون فوق.**

**13- اخذ وجوه حاصله از فروش از خريدار و واريز وجه به حساب مربوطه نزد خزانه .**

**14- نظارت مديريت امور اراضي بر رعايت اصول و ضوابط فني و عرفي در كشت اراضي پس از فروش .**

3-6-11) **چگونگي تشخيص اراضي موات وابطال اسناد آنها از طريق مصوبه 30/9/1365 مجلس شوراي اسلامي و آئين نامه اجرائي مربوطه**

**مفاد قانون :**

**-------**

**كليه اسناد و مدارك مربوط به غير دولت اعم از رسمي و غير رسمي مربوط به اراضي موات ( يا سند مربوط به قسمتي از ارضي كه موات باشد ) واقع در خارج از محدوده استحفاظي شهرها به استثناي اراضي توسط مراجع ذيصلاح دولت جمهوري اسلامي ايران واگذار شده باطل و اين قبيل اراضي در اختيار دولت جمهوري اسلامي ايران قرار مي گيريد تا در جهت توليد محصولات كشاورزي و صنعتي ايجاد اشتغال و مصارف عام المنفعه و بر طرف ساختن نياز دستگاه هاي دولتي و نهادهاي انقلاب اسلامي و شهرداري ها و ايجاد مسكن و واگذاري زمين براي كساني كه مسكن ندارند حسب مورد بر اساس مقررات مربوطه اقدام نمايد . ادارات ثبت اسناد مكلفند حسب اعلام هياتهاي واگذاري زمين نسبت به ابطال سند آنها و صدور سند به نام دولت جمهوري اسلامي ايران اقدام نمايند.**

**تبصره1- تشخيص موات بودن اراضي خارج از محدوده شهرها به عهده وزارت كشاورزي است كه از طريق هيات هفت نفره اقدام مي نمايد و درصورتيكه متصرف فعلي منكر موات بودن زمين باشد از طريق دادگاه صالحه اقدام بعمل مي آيد و چنانچه دادگاه راي به موات بودن زمين بدهد سند ابطال و از متصرف خلع يد خواهد شد .**

**تبصره 2- اسناد مالكيت زمينهاي مواتي كه به موجب اين قانون باطل مي شود آزاد تلقي مي شود و مطالبات ناشي از فروش اينگونه اراضي منتفي و مطالبات ديگر طلبكاران از ساير اموال بدهكار قابل استيفاء است (1)**

**3-6-12) مراحل شناسائي و تملك اراضي موات**

**-------**

**1- اعزام گروه يا گروههايي توسط مديريتهاي امور اراضي يا مديريتهاي جهاد كشاورزي به مناطق جهت بازديد از اراضي و تنظيم فرمهاي مربوطه.**

**2- كسب اطلاعات و استعلام از ادارات ذيربط در مورد ملك ادعاي موات .**

**3- ارسال فرمهاي شناسائي به مديريت استان .**

**4- بررسي مدارك و فرم شناسائي ارسال شده به مديريت استان.**

**5- ارسال فرم شناسائي مخصوص سازمان به مديريت طرح و برنامه .**

**6- تعيين وقت و دعوت از اعضاي شوراي هيات جهت بازديد از ارضي شناسائي شده .**

**7- انجام بازديد توسط شوراي هيات و صدور نظريه(مثبت يا منفي )**

**8- در صورت صدور نظريه مثبت ارسال راي موات به اداره ثبت اسناد مربوطه.**

**9- در صورت عدم سابقه ثبتي زمين ، درخواست اظهار نامه يا تثبيت حدود به نام دولت و پيگيري سند ( بدون تشريفات )**

**10- در صورت عدم سابقه ثبتي و مالك و يا وصول اعتراض مطابق تبصره 1 و بندهاي ((ب و ج)) تبصره 2 ماده 3 آئين نامه اجرائي مربوطه عمل مي شود .**

**11- در صورت قطعي شدن راي موات از اداره ثبت اسناد درخواست سند مالكيت به نام دولت مي گردد.**

**12- سند صادره به نام دولت به سازمان امور اراضي ارسال مي گردد.**

**13- سازمان امور اراضي اسناد را به اداره كل اموال دولتي وزارت امور اقتصاد و دارئي ارسال مي نمايد.**

**1) مجموعه قوانين و مقررات و آئين نامه ها ودستورالعملهاي اجرائي مربوط به اراضي خارج از محدوده قانوي شهرها بعد از پيروزي انقلاب اسلامي ستاد مركزي هياتهاي هفت نفره واگذاري و احياء اراضي 1369ص79-78**

1. |  |  |  |  |  |
   | --- | --- | --- | --- | --- |
   | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | [1]- ا.س.لمبتون مالك و زارع در ايران، ترجمه منوچهر اميني انتشارات علمي و فرهنگي چاپ سوم1339- ص 424 | | | | |

   [↑](#footnote-ref-2)
2. |  |  |  |  |  |
   | --- | --- | --- | --- | --- |
   | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | [2]- مسائل اراضي و دهقاني، مجموعه مقالات، انتشارات آگاه تهران1361ص421 | | | | |

   [↑](#footnote-ref-3)
3. |  |  |  |  |  |
   | --- | --- | --- | --- | --- |
   | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | [3]- باقر مومني، مسئله اصلاحات ارضي و جنگ طبقاتي در ايران، انتشارات پيوند تهران1359،ص33و42 | | | | |

   [↑](#footnote-ref-4)
4. |  |  |  |  |  |
   | --- | --- | --- | --- | --- |
   | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | [4]- مجموعه قوانين و مقررات اصلاحات ارضي، انتشارات وزارت تعاون و امور روستاها1346ص99و326 | | | | |

   [↑](#footnote-ref-5)
5. |  |  |  |  |  |
   | --- | --- | --- | --- | --- |
   | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | [5]-حسين اصلاحي، برسي عوامل موثر بر تغيير و تحول ارضي و واحدهاي بهره برداري زراعي در ايران پايان نامه كارشناسي ارشد جامعه شناسي، دانشكده ادبيات و علوم انساني دانشگاه اصفهان خرداد 1378 صفحه 137-138 | | | | |

   [↑](#footnote-ref-6)
6. |  |  |  |  |  |
   | --- | --- | --- | --- | --- |
   | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | [6]- سازمان امور اراضي، نگاهي بر تاريخچه و نحوه اجراي مقررات قانون اصلاحات ارضي در دهات و مزارع كشور، بي تا | | | | |

   [↑](#footnote-ref-7)
7. |  |  |  |  |  |
   | --- | --- | --- | --- | --- |
   | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | [7]- مصطفي ازكيا جامعه شناسي توسعه و توسعه نيافتگي روستايي ايران انتشارات اطلاعات1365ص144 | | | | |

   [↑](#footnote-ref-8)
8. |  |  |  |  |  |
   | --- | --- | --- | --- | --- |
   | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | [8] - لهسائي زاده، عبدالعلي، تحولات اجتماعي در روستاهاي ايران، انتشارات نويد شيراز چاپ اول1369، ص144 | | | | |

   [↑](#footnote-ref-9)
9. |  |  |  |  |  |
   | --- | --- | --- | --- | --- |
   | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | [9] - ازكيا، مصطفي، جامعه شناسي توسعه و توسعه نيافتگي روستايي ايران، ص110 | | | | |

   [↑](#footnote-ref-10)
10. |  |  |  |  |  |
    | --- | --- | --- | --- | --- |
    | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | [10] - مجموعه قوانين و مقررات اصلاحات ارضي، انتشارات وزارت تعاون و امور روستاها،1346،ص50 | | | | |

    [↑](#footnote-ref-11)
11. |  |  |  |  |  |
    | --- | --- | --- | --- | --- |
    | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | [11] - مراجعه شود به تبصره 5 ماده2 قانون اصلاحي، قانون اصلاحات ارضي مصوب19/10/1340 | | | | |

    [↑](#footnote-ref-12)
12. |  |  |  |  |  |
    | --- | --- | --- | --- | --- |
    | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | [12] - سازمان امور اراضي، جزوه آموزشي، نگاهي بر تاريخچه و نحوه اجراي مقررات قانون در دهات و مزارع كشور، بي تا. | | | | |

    [↑](#footnote-ref-13)