



### ابطال سند رسمی (حوزه املاک، اراضی و حقوق شهری)

۱. منظور از دعوای ابطال سند رسمی این است که بعد از تنظیم سند، یکی از طرفین و امضاکنندگان آن، ادعای عدم رعایت تشریفات تنظیم سند رسمی یا شرایط صحت سند رسمی را عنوان و از مرجع صالح تقاضای ابطال آن را نمایند (اسناد مالکیت صادره از طرف ادارات ثبت همیشه معتبر هستند و جز در شرایط خاص قابل که قانون مقرر نموده و نیز جز از طریق انجام اقدامات قانونی قابل ابطال نیستند).
۲. هر گاه دعوای ابطال سند به لحاظ بطلان معامله موضوع سند اقامه شود، بطلان معامله سبب دعوا است؛ لذا طرح دعوای مستقل دعوای بطلان معامله موضوعیت ندارد.<sup>۱</sup>
۳. اگر خواسته خواهان الزام به تنظیم سند رسمی اجاره نسبت به ملک موقوفه بوده و به موجب صلح نامه اعطائی به خواننده (جهت اخذ مجوز، از جانب خواهان) وی اجاره را به نام خود تنظیم کرده باشد، ابطال قرارداد اجاره مذکور مستلزم ابطال قرارداد صلح و اثبات صوری بودن آن است، از این رو دعوی ابطال قرارداد اجاره و الزام به تنظیم سند رسمی، بدون ابطال صلح قابل استماع نیست.<sup>۲</sup>
۴. طبق ماده ۳۶۵ قانون مدنی، بیع فاسد اثری در تملک ندارد و لذا چنین معامله‌ای باطل است. مع ذلك نظر به اینکه اثبات بطلان معامله فاسد، مستلزم اثبات فساد آن معامله است، به خصوص در مواردی که معامله باطل با سند رسمی صورت بگیرد، دادگاه باید به درخواست ذی نفع ضمن اصدار حکم ثبوت فساد معامله، بطلان آن و بی اعتباری سند

۱. نظریه مشورتی شماره ۷/۹۸/۸۱۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۸.

۲. دادنامه شماره ۲۸۱-۲۰۰۲۸۱۲۶۵۰۹۳۰۹۹۸ مورخ مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۶ شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران.

رسمی انجام معامله موصوف را مورد حکم قرار داده، مراتب بی اعتباری سند رسمی در اجرای ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کند. مع ذلک اگر حکم اعلام فساد و بطلان معامله دلالت صریح بر بی اعتباری مفاد سند رسمی کند، می توان نسبت به اعمال ماده ۷۱ قانون مزبور اقدام نمود تا بی اعتباری سند در دفتر املاک ثبت شود و در این صورت نیازی به اصدار حکم جداگانه ابطال سند نیست.<sup>۱</sup>

۵. چنانچه دعوای ابطال سند رسمی مالکیت در دادگاه مطرح و طرفین در جریان رسیدگی تراضی به ارجاع امر به داوری نمایند؛ موضوع قابل ارجاع به داوری می باشد زیرا حسب ماده ۴۵۴ قانون آیین دادرسی مدنی کلیه دعاوی و اختلافات قابل ارجاع به داوری می باشد مگر مواردی که صراحتاً منع شده باشد و دعوی ابطال سند مالکیت از موارد منع رسیدگی داور است مگر در فرضی که رسیدگی به اختلاف محدود به روابط حقوقی طرفین نیست و به لحاظ عدم رعایت تشریفات توسط یک سازمان یا نهاد دولتی است، قابل ارجاع به داوری نمی باشد.<sup>۲</sup>

### ابطال سند رهنی

۱. اگر شخصی ملک دیگری را به عنوان مال خود در رهن شخص دیگری (حقیقی یا حقوقی) قرار دهد، مالک بعد از آگاه شدن از قرار گرفتن ملک خود در رهن، می تواند دادخواست ابطال سند رهنی را مطرح کند.

۲. سند رهنی یک سند رسمی است که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود و به موجب آن رهن یا بدهکار، ملک را به عنوان وثیقه بدهی خود در رهن مرتهن یا طلبکار قرار می دهد. به عنوان مثال حسن در تیر ماه ۱۳۹۸ به موجب مبایعه نامه ای یک واحد آپارتمان ۱۰۰ متری از حسین پیش خرید مینماید و در فروردین ۱۴۰۰ آن را تحویل میگیرد. لکن حسین در مرداد ۱۴۰۰ دفترخانه اسناد رسمی آپارتمان حسن را به خانم فاطمه به نحو صوری انتقال و

۱. نظریه مشورتی شماره ۳۶۲۵/۷ - ۱۳۸۶/۰۵/۳۱.

۲. نظریه مشورتی شماره ۷/۹۸/۷۴۵ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۷.

## حقوق کاربردی و مفهومی اراضی، املاک و شهری ♦ ۲۹

خانم فاطمه نیز همزمان برای آپارتمان مذکور سند مالکیت گرفته و در ازای دریافت تسهیلات از بانک ملی سند را در رهن بانک می‌گذارد. حال از آنجایی که رهن گذاشتن ملک حسن در بانک از مصادیق معامله فاسد است و اثری در تملک ندارد به استناد مواد ۱۰ و ۲۱۹ و ۲۲۰ و ۳۶۲ قانون مدنی می‌تواند ابطال سند انتقال رسمی مرداد ۱۴۰۰ در دفترخانه و ابطال سند رهنی مرداد ۱۴۰۰ را از دادگاه درخواست نماید.

۳. با احراز مالکیت خواهان و ابطال سند رسمی، معامله بین خواننده (راهن) و ثالث (مرتین) تابع تشریفات عقد فضولی است. رهن مورد نظر هم رهن فضولی مال غیر و موقوف به اجازه مالک است و با طرح دعوی ابطال سند رسمی در واقع مالک، معاملات فضولی را رد کرده است و عقد فضولی شرعاً و قانوناً باطل است. خواهان در این حالت باید دادخواست اعلان بطلان عقد فضولی و فک رهن و ابطال سند رهنی به طرفیت راهن و مرتین که تماماً از دعاوی مالی است اقامه کند و فرقی نمی‌کند که رهن قبل از صدور حکم باشد یا بعد از صدور حکم. در همه حالات، عقد رهن فضولی تلقی می‌شود و می‌توان حکم بر ابطال سند رسمی را صادر کرد.<sup>۱</sup>

۴. طرح دعوی ابطال سند رهنی (از جمله اسناد رهنی بانکها) موکول به آن است که ابتدا عقد رهن مبنای سند مذکور ابطال گردد.

۵. دعوی ابطال سند رهنی باید به طرفیت تمامی متعاملین اقامه شود و گرنه قابل استماع نیست.<sup>۲</sup>

۶. در رویه کنونی شخصی که سند رسمی ندارد و به موجب مبایعه نامه‌ی عادی ادعای مالکیت ملک را دارد در دادگاه به عنوان مالک شناخته نشده و نمی‌تواند دادخواست ابطال سند رهنی را مطرح کند؛ بلکه باید قبل از تقدیم دادخواست ابطال سند رهنی و یا همزمان با آن دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی را مطرح کند. همچنین باید همزمان و یا قبل از دادخواست ابطال سند رسمی، حسب مورد باید تأیید بطلان عقد رهن موضوع سند رهنی نیز از دادگاه خواسته شود؛ زیرا ابطال سند رهنی فرع بر بطلان عقد رهن است.

۱. نشست قضایی استان قزوین مورخ ۱۳۹۰/۰۸/۱۰ (نظر هیئت عالی و اکثریت).

۲. دادنامه شماره ۱۳۴۶/۲۲۰۶۰۹۹۷۰۹۲۰ - ۱۳۹۲/۱۰/۲۱ شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران.

## ۳۰ ♦ حقوق کاربردی و مفهومی اراضی، املاک و شهری

### ابطال سند مالکیت از طریق دادگاه

۱. هر گاه ملکی بر خلاف اصول قانونی به ثبت رسیده باشد در این حالت ذی نفع می تواند با مراجعه به دادگاه حقوقی صالح، ابطال ثبت و سند مالکیت را تقاضا نماید.
۲. در صورتی که سند مالکیت بر اساس اشتباه عملیات مقدماتی و ثبتی حاصل شود و هیئت نظارت نیز این امر را مُخِل حقوق دیگران بداند، هیئت نظارت به ذی نفع اخطار می کند که می تواند به دادگاه صالح مراجعه کرده و با صدور این اخطار، دادگاه را به استماع دعوا و صدور حکم بر اصلاح آن مجاز کند.
۳. اگر در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ دهد و نیز در دفتر املاک یا سند مالکیت ثبت شود و اصلاح آن مخل حقوق اشخاص باشد رسیدگی در صلاحیت دادگاه خواهد بود.
۴. اگر با استفاده از وکالت نامه جعلی، ملکی مورد نقل و انتقال قرار گرفته باشد و سند رسمی نیز بر مبنای نقل و انتقال صادر شده باشد، ابطال سند مالکیت ناشی از نقل و انتقال منوط به ابطال وکالت نامه جعلی است.<sup>۱</sup>

### ابطال سند مالکیت از طریق اداره ثبت

۱. ابطال سند مالکیت به حکم قانون «زمانی که مقتضیات اجتماعی (مثل اصلاحات ارضی) یا مصالح عمومی (مثل حفاظت از جنگل ها و مراتع طبیعی) یا جهات شرعی (مثل وقف) لزوم اصلاح یا ابطال سندی را ایجاب می کند.
۲. هر گاه دارنده سند مالکیت معارض در مهلت قانونی ۲ ماه از تاریخ ابلاغ و اخطار قانونی اداره ثبت به وی، نسبت به مراجعه به دادگاه و تقدیم گواهی دادخواست اقدام نکند و طرف او پس از مهلت مذکور از دادگاه، گواهی عدم تقدیم دادخواست دریافت کند و به اداره ثبت تحویل دهد، در اینجا نیز اداره ثبت بدون هیچ حکمی از دادگاه و راساً اقدام به ابطال سند مالکیت معارض می کند.
۳. هر گاه نسبت به ملکی با مساحت معین، معامله صورت گرفته باشد و پس از آن معلوم شود ملک مذکور دارای اضافه بنا است، در این حالت، خریدار یا ذی نفع می تواند قیمت اضافه

۱. دادنامه شماره ۱۲۵۱/۲۶۹۴۰۲۶۹۷۰۹۲۰ - ۱۳۹۲/۹/۳۰ شعبه ۵۱ دادگاه تجدید نظر استان تهران.

## حقوق کاربردی و مفهومی اراضی، املاک و شهری ♦ ۳۱

بنا و سایر هزینه‌های قانونی را به صندوق ثبت واریز کرده و تقاضای اصلاح سند مالکیت را مطرح کند که در این صورت نیز اداره ثبت بدون هیچ حکمی از دادگاه سند را اصلاح می‌کند.

۴. چنانچه در اثر بی‌دقتی و اشتباه نویسنده در سند مالکیت اشتباهی صورت گرفته باشد، ثبت دفتر املاک یا اسناد مالکیت، دارای مغایرت و مخالفت با سند رسمی بوده باشد، دارای مغایرت و مخالف حکم نهایی دادگاه بوده باشد، چنانچه اشتباهاتی در جریان عملیات مقدماتی صورت گرفته باشد و در دفتر املاک هم وارد گردد اگر در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ دهد و نیز در دفتر املاک یا سند مالکیت ثبت شود و اصلاح آن محل حقوق اشخاص باشد، باید گفت که هرگاه این اشتباه محل حقوق اشخاص نباشد، رسیدگی در صلاحیت هیئت نظارت است.

## اثبات مالکیت

۱. دعوی اثبات مالکیت عنوان دعوی است که خواهان یا مدعی در مقام اثبات مالکیت عین اموال منقول و غیر منقول یا حق مانند حق انتفاع یا حق ارتفاق و سایر حقوق مالی یا غیر مالی مورد ادعای خویش بر می‌آید. اختلاف در مالکیت یکی از مباحث مهم حقوقی و موضوع بسیاری از پرونده‌های دادگستری می‌باشد.
۲. خواهان دعوای اثبات مالکیت بایستی ابتدا نسبت به اثبات وجود قراردادی مبنی بر انتقال مالکیت یا ادله‌ای مبنی بر مالکیت ارائه نماید که معمولاً خواهان در این مورد با ارائه سند عادی نسبت به اثبات وجود قرارداد اقدام می‌کند؛ چرا که خواهان دعوی اثبات مالکیت یا دارای سند عادی است یا دلیلی غیر از سند رسمی مثل قرارداد شفاهی دارد و برای طرح دعوای اثبات مالکیت صرف وجود سند یا قرارداد یا ادله‌ای مبنی بر وجود قرارداد شفاهی یا عادی کافی نیست چرا که امکان دارد قرارداد معتبری هم تنظیم شده باشد؛ لیکن با جهاتی قانونی بعد از تنظیم، فسخ اقاله یا ابطال شده باشد.
۳. در خصوص قابل استماع بودن دعوی تنفیذ معامله یا اثبات مالکیت با توجه به مقررات ثبتی یا غیر قابل استماع بودن، آن نظرات مختلفی وجود دارد که در رویه قضایی نیز این اختلاف نظر به اختلاف آراء در موارد مشابه انجامیده است. اکثریت قضات محترم قائل بر

## اراضی قابل تخصیص واگذاری

کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات و دستگاههای دولتی و همچنین شرکتهایی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن قرار می گیرند (به استثنای اراضی تبصره (۲) ماده (۹) این قانون)، بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند.<sup>۱</sup>

## اراضی قابل تقسیم مشمول قانون اصلاحات ارضی

ماده ۷ قانون اصلاحات ارضی زمین هایی را که تقسیم می شوند در سه دسته ذکر می کند: الف - زمین های حد نصاب مالک یا مالکین ب - زمینهای موات ج - زمین های بایری که در نتیجه عملیات عمرانی دولت قابل کشت می شوند و تقسیم دسته سوم اراضی (زمین های بایر) منوط به اقدامات عمرانی دولت نشده است.

## اراضی کشاورزی

۱. اراضی دانسته شده که عملیات زراعت، باغداری یا تاک داری به صورت تقریباً مداوم، بر روی آنها انجام می گیرد و یا به دلیل شرایط ویژه، این اراضی برای امر کشاورزی استعداد فراوانی دارند. مطابق "آیین نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی" اراضی کشاورزی موضوع آیین نامه شامل اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها است.

۲. از منظر دیگر اراضی که به وسیلهی آن عملیات زراعتی و باغداری انجام و تولید محصول می شود و به سه دسته زمین آبی، (زمینی که زراعت آن از آب دائمی یا استخر یا قنات یا چشمه یا چاه و امثال آن آبیاری می شود)، زمین دیم (زمینی که زراعت آن از آب باران یا سیلاب مشروب می شود) و زمین آیش تقسیم می شود.

۱. ماده ۱۰ قانون جهش مسکن ۱۴۰۰.

## حقوق کاربردی و مفهومی اراضی، املاک و شهری ♦ ۵۹

۳. اراضی کشاورزی شامل تمامی اراضی متعلق به اشخاص حقیقی و حقوقی و اراضی اوقافی واقع در خارج از محدوده شهرها اعم از باغها، نهالستانها اراضی زیر کشت، آبی دیم و آیش که در آنها محصولات زراعی، باغی دامی و شیلاتی تولید می‌گردد.<sup>۱</sup>
۴. با توجه به ماده ۲۲ و ۲۴ قانون اصلاحات اراضی مصوب ۱۳۳۹ و تبصره ماده ۱۳۳ قانون توسعه برنامه سوم اقتصادی اجتماعی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۰ و ماده ۲ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی مصوب ۱۳۸۵ اصل بر مجاز بودن انتقال اراضی کشاورزی که حد نصاب در آنها رعایت شده است، می‌باشد<sup>۲</sup> و فروش اراضی کشاورزی برخلاف آیین‌نامه وزارت جهاد کشاورزی به قطعات کوچکتر از حد نصاب، ممنوع می‌باشد.
۵. انتقال مشاعی اراضی کشاورزی طبق قانون بلامانع است و فرقی بین اسناد اصلاحات اراضی و هیئت واگذاری زمین نیست و میزان حدنصاب آنها را برای خرد شدن، وزارت کشاورزی تعیین می‌کند.
۶. بانک‌ها مکلفند اسناد رسمی اراضی کشاورزی محل اجرای طرح‌های کشاورزی و صنایع تکمیلی کشاورزی و اسناد منازل روستایی و عشایری را به عنوان وثیقه وام و تسهیلات بخش کشاورزی و روستایی بپذیرند.<sup>۳</sup>
۷. اراضی کشاورزی حاصل خیز (درجه ۱ و ۲)، جنگلهای طبیعی و دست کاشت، بیشه‌های طبیعی، نهالستان‌ها، پارکها و ذخیره گاه‌های جنگلی و مرتعی، عرصه‌های ذخیره ژنتیکی، ایستگاههای تولید بذر، حوضه‌های آبخیز زوجی، محدوده ایستگاههای پایش و اندازه‌گیری آبخیزداری، بستر و حریم رودخانه‌ها و انهار، چراگاهها و راه‌های مسیر کوچ ایل‌نشین‌ها و مناطق چهارگانه محیط‌زیستی نمی‌تواند برای ساخت مسکن مورد استفاده قرار گیرد.<sup>۴</sup>

۱. دستورالعمل ماده (۱۲) آیین‌نامه اجرایی موضوع ماده ۶ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی.

۲. آیین‌نامه قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی.

۳. (ماده ۳۵ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) ۱۳۹۳).

۴. ماده ۹ قانون جهش مسکن ۱۴۰۰.

## اراضی کشت موقت

۱. از اراضی بایر و دایری که پس از پیروزی انقلاب تا پایان سال ۱۳۵۹ در سراسر کشور و تا پایان سال ۱۳۶۳ در مناطق کردنشین به نحوی در تسلط غیرمالک قرار گرفته باشد و روی زمین کشت نموده‌اند (کشت موقت) به حکم ضرورت به کشاورزان متصرف که بی‌زمین یا کم‌زمین باشد، ممر درآمد کافی غیر از کشاورزی نداشته باشند، ساکن محل باشد به اقساط<sup>۱</sup> واگذار می‌شود و سند مالکیت رسمی و ثبتی به صورت بیع شرط با معرفی هیئت‌های هفت نفره واگذاری زمین به آنان داده خواهد شد<sup>۲</sup> هرگاه در زمان تصرف در سطح هر هکتار بیش از یک صد اصله نهال یا درخت مثمر یا پنجاه اصله درخت نخل یا زیتون یا یک هزار نهال یا درخت غیرمثمر وجود داشته در این صورت باغ یا بیشه محسوب و از شمول اراضی کشت موقت خارج است (تصرف اراضی بایر و دایر قبل از پیروزی انقلاب، موضوع قانون اراضی کشت موقت نمی‌باشد).<sup>۳</sup>

۲. هیئت سه نفره‌ای مشتمل بر یک نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضاییه و یک نفر نماینده مجلس با انتخاب رئیس مجلس شورای اسلامی و یک نفر نماینده وزیر کشاورزی تشکیل و پس از انجام تحقیقات لازم و اعلام نظر کارشناسی، قاضی هیئت رأی قضایی صادر می‌کند.<sup>۴</sup>

۱. چنانچه خریدار در موعد معین اقساط را نپردازد آیا مالک حق فسخ دارد یا باید از طریق اجرای احکام اقدام کند؟ در این خصوص یک نظر آن است که مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت حاکم بر موضوع خواهد بود و مالک به عنوان بستانکار در صورتی که خریدار در مورد اقساط بدهی خود کوتاهی کند می‌تواند درخواست صدور اجراییه موضوع مواد مرقوم را از دفترخانه تنظیم کننده سند معمول دارد. نظر دیگر نیز آن است که برای عدم پرداخت اقساط، حق فسخی در نظر گرفته شده است تا خیاری به وجود آید. رابعاً؛ در فرض تحقق خیار، من‌له‌الخیار هیئت واگذاری زمین است نه مالک که به نظر میرسد نظر دوم با فلسفه قانون هماهنگ تر می‌باشد.

۲. بند ۴ از آیین‌نامه اجرایی قانون واگذاری زمین‌های دایر و بایر مصوب ۲۹/۱۱/۱۳۶۵ هیئت وزیران.

۳. به موجب مواد ۶ و ۲۱ آیین‌نامه اجرایی قانون کشت موقت: «در صورتی که پس از تنظیم اسناد اراضی معلوم گردد که در تعیین بهاء عادلانه یا مشخصات ملک یا متعاملین و یا هر یک از ارکان سند اشتباهی رخ داده باشد ستاد مرکزی واگذاری زمین رای به اصلاح آن داده و دفاتر اسناد رسمی مربوطه مکلف به اجرای آراء قطعی ستاد مرکزی واگذاری زمین می‌باشند.» و برابر ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرایی و تبصره‌های مربوطه نیز هم اکنون برای زارعینی که در مهلت مقرر قانونی اسامی آنان به دفترخانه اسناد رسمی عامل معرفی گردید و بنا به دلایلی اسناد خود را دریافت نکرده‌اند هم اکنون با مجوز ستاد مرکزی هیئت‌های واگذاری زمین اسناد مربوطه به نمایندگی از سوی مالکین مستنکف امضاء و صادر می‌شود.

۴. ماده واحده نحوه رسیدگی و اتخاذ تصمیم مجدد نسبت به تصمیمات و آراء هیئت‌های واگذاری زمین و ستاد مرکزی در مورد اراضی کشت موقت که مورد نقض دیوان عدالت اداری واقع شده یا بشود مصوب ۱۳۷۲.



## حقوق کاربردی و مفهومی اراضی، املاک و شهری ♦ ۶۱

هیئت، صلاحیت اتخاذ تصمیم در خصوص آراء قطعیت یافته محاکم قضایی و نقض این آرا را ندارد و صلاحیت این هیئت در محدوده ذکر شده در ماده واحده و در خصوص آرای هیئت‌های واگذاری زمین و ستاد مرکزی در مورد اراضی کشت موقت است.

۳. هر چند بر اساس مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام اعتبار اجرای مقررات اراضی کشت

موقت تا سال ۱۳۷۰ است لیکن مقررات قانون اراضی کشت موقت مصوب ۱۳۶۵/۸/۸ مجلس شورای اسلامی و آیین‌نامه اجرایی آن عدم معرفی زارع مشمول مقررات مذکور به دفتر اسناد رسمی به منظور تنظیم سند بیع شرط در مهلت اعتبار قانون به شرط تحقق شرایط لازم و تشخیص شمول مقررات فوق‌الذکر به زارع اراضی مزروعی در مدت اعتبار قانون سالب حق مکتسب قانونی اشخاص نیست.

### اراضی کویری

اراضی کویری پست‌ترین نقاط اراضی بیابانی است که دارای سخت‌ترین شرایط محیطی بوده و به طور طبیعی توان تولید بیولوژیکی نداشته باشند.<sup>۱</sup>

### اراضی مجهول المالك

اراضی که طبق قانون ماده ۱۱ به ثبت عمومی گذاشته شده ولی در مهلت مقرر نسبت به آنها تقاضای ثبت نشده است و به عبارتی اظهارنامه ثبتی آنها تکمیل نشده است.

### اراضی مستحدثه

۱. زمین‌هایی که در نتیجه پایین رفتن سطح آب یا هر نوع جریان آب در کرانه‌های دریا و دریاچه‌ها و جزایر یا در نتیجه پایین رفتن آب یا خشک شدن تالابها ظاهر و یا ایجاد می‌گردد.<sup>۲</sup>  
۲. کلیه اراضی مستحدث طبق ماده ۳ قانون مزبور در اختیار دولت است. مطابق ماده ۹ قانون مذکور وزارت جهاد کشاورزی و منابع طبیعی مجاز است اراضی مستحدث ساحلی متعلق به دولت را بفروشد یا اجاره دهد یا با سایر اراضی و تاسیسات معاوضه نماید.

۱. بند الف از ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۵ ماده ۳۴ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور.

۲. قانون اراضی مستحدث و ساحلی مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۹ اراضی مستحدث.

## ۶۲ ♦ حقوق کاربردی و مفهومی اراضی، املاک و شهری

۳. اگر اراضی مستحدث پیش از تاریخ ۰۶/۲۵/۱۳۵۸ تملک شده اما تا آن تاریخ احیا نشده باشد مالکیت سلب شده و اراضی در اختیار دولت قرار می‌گیرد. در این حالت این اراضی مشمول حکم اراضی موات است.

### اراضی مسلوب المنفعه

۱. قانون گذار از اراضی مسلوب المنفعه تعریفی نکرده و در قالب موارد آن را مترادف اراضی بایر آورده، ولی در مقررات مختلفی به تعیین تکلیف مالکیت آنها پرداخته است.
۲. اراضی که به دلیل بی‌آبی مفروط و دیگر دلایل خشک و بی‌حاصل تشخیص داده شده و در اجرای قانون اصلاحات ارضی مشمول تقسیم نشده است و به استناد آیین‌نامه اصلاحات ارضی در اختیار مالکان قرار گرفت تا ظرف پنج سال برای آبادانی اقدام و گواهی عمران را از سازمان‌های ذی ربط دریافت کنند.<sup>۱</sup>
۳. صرف مسلوب‌المنفعه شدن این اراضی به معنای اعراض از مالکیت یا سلب مالکیت اشخاص نیست و باید با رعایت قوانین و مقررات حاکم نسبت به این اراضی رفتار شود. از آن‌جا که اراضی مسلوب‌المنفعه قبلاً دایر بوده و به جهات مذکور در بند صدرالذکر به صورت مسلوب‌المنفعه درآمده است و طبق تعاریف پس از انقلاب به عنوان اراضی بایر تلقی و مشمول قوانین ناظر بر این قبیل اراضی از جمله لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی مصوب ۱۳۵۸ می‌شوند، بر این اساس و با توجه به ماده واحده حل مشکل اراضی بایر مصوب ۱۳۶۷/۵/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام، چنانچه اراضی مسلوب‌المنفعه فوق‌الذکر از جمله با رعایت مقررات یادشده بلاعوض در اختیار دولت قرار نگرفته باشد، در صورت اعراض، بلاعوض در اختیار دولت قرار می‌گیرد و در صورت عدم اعراض، وفق این ماده واحده مالکان ملزم به کشت یا فروش، احیا یا مزارعه زمین بایر خود هستند و چنانچه ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ اقدام نکنند، جهاد کشاورزی رأساً یا توسط هیئت هفت نفره واگذاری زمین از طرف مالک برای

---

۱. با توجه به قانون تمدید مهلت‌های مقرر در ماده ۴۰ آیین‌نامه اصلاحات ارضی و ماده سوم قانون راجع به الحاق هشت ماده به آیین‌نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۹/۹/۱۸ که در تاریخ ۱۳۴۹/۸/۳ به تصویب مجلس رسیده است، آخرین مهلت عمران تا پایان شهریور ۱۳۵۴ بوده است.