

اصلاحات ارضی در خالصجات

گودرز افتخار جهرمی *

علی محمودیان **

تاریخ پذیرش: ۹۷/۲/۴

تاریخ دریافت: ۹۶/۱۰/۱۳

چکیده

برنامه‌ی اصلاحات ارضی، به عنوان جامع‌ترین و جدی‌ترین اقدام حاکمیتی در تاریخ کشاورزی ایران، آثار شگرف بر مناسبات ارضی داشت. اثر مهم آن را باید در حذف نظام ارباب-رعیتی دید. وضعیت زارع در خالصه‌ها، به عنوان بخشی از دارایی حاکمیت مجری اصلاحات، مشابه با وضعیت زارعان در اراضی دیگر بود. خالصه‌ها با تأخیر، با برنامه‌ی اصلاحات همگام شد. این املاک، مدعیانی متفاوت داشت(زارع صاحب نسق و متصرف ساده)، شباهت نداشتن حقوق این افراد همراه تنوع خالصه‌ها (باغ، زمین، ابنیه و قنات) سبب تورم جزئی در قانون‌گذاری شد. برای شناخت تأثیر اجرای اصلاحات ارضی بر این املاک، تحلیل قوانین مزبور ضرورت داشت. نتایج پژوهش، نشان می‌دهد عنصر "زمان" نقش تعیین‌کننده‌ای در تحلیل آنها دارد.

کلید واژگان:

اصلاحات ارضی، خالصه، خالصجات، مناسبات ارضی، نظام ارباب رعیتی.

* استاد دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی

Email: G_Eftekhar@sbu.ac.ir

** دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی

Email: a_mahmoodian@ymail.com

مقدمه

در فرهنگ لغت «خالصه» به معنی ملک متعلق به دولت یا خاندان سلطنتی است.^۱ با کمی تزییق در مصداق، همین تعریف در فرهنگ دیگر نیز آمده است.^۲ در اصطلاح، خالصه به املاک دولتی گفته می‌شد؛ املاکی همچون ابنیه، باغ‌ها، زمین‌های دایر، بایر، مسلوب‌المنفعه، کویری، باتلاقی و منابع آبی مانند قنات‌ها و زمین‌هایی که درآمد آن‌ها به خزانه واریز می‌شد.^۳ این املاک سه منشأ دارند: ۱- رقبات نادری؛ ۲- خالصه‌های محمدشاه و ۳- رقبات ناصری. عمده‌ترین گونه خالصه‌ها، خالصه‌های انتقالی (که برای مدت محدود به استفاده‌کننده داده می‌شدند)، خالصه‌های تیولی (به تیول‌دار واگذار می‌شدند و در مقابل، گیرنده می‌بایست در جنگ، با اعلام حکومت مرکزی، نیروی سواره و نظامی بفرستد) و خالصه‌های دیوانی (که مستقیم زیر نظر دولت اداره، به زارع واگذار می‌شدند و حقوق دولت از آن‌ها اخذ می‌شد) است.^۴ خالصه با املاک سلطنتی و اموال عمومی تفاوت دارد با این توضیح که املاک سلطنتی، در مالکیت پادشاه است^۵ و اموال عمومی نیز (موضوع مواد ۲۳ به بعد قانون مدنی) اموال متعلق به عموم هستند و استفاده عموم از آن‌ها، یا ناشی از طبیعت مال (مانند سواحل و رودخانه‌ها) یا ناشی از تخصیص آن‌ها برای استفاده عموم است؛ مانند اختصاص قطعه زمین برای احداث جاده.^۶ شکل بهره‌برداری از خالصه‌ها، بیشتر به شکل اجاره‌داری با میزان ثابت اجاره بهاء برای مدت ۳ تا ۵ سال بود.^۷ دولت‌ها در دوره‌ای تقریباً ۷۰ ساله، مقررات گوناگونی برای خالصه‌ها وضع کردند. این مقررات شامل نزدیک به ۴۰ قانون، آیین‌نامه و دستورالعمل است.

برای تشریح حقوق این اراضی، باید به شکل کلی، اقدامات دولت در طول این ۷۰ سال بررسی شود. در دوران مشروطه، دولت قریه‌های گوناگون داشت که شاه، به سبب کارهای

۱. عمید، حسن، فرهنگ فارسی، تهران، انتشارات امیرکبیر، چاپ هشتم ۱۳۷۱. ص ۴۰۱. ذیل واژه «خالصه» و «خالصجات».

۲. معین، محمد، فرهنگ فارسی، انتشارات امیرکبیر. ذیل واژه «خالصه».

۳. غیر از اراضی مزروعی، ابنیه و بناهای باقیمانده از حکومت‌های گذشته نیز جزء خالصه بودند (ماده ۳ اساسنامه سازمان میراث فرهنگی مصوب ۱۳۶۴).

۴. لمتن، ک.اس. مالک و زارع در ایران، ترجمه منوچهر امیری، تهران، شرکت انتشارات علمی فرهنگی، ۱۳۷۷، ص ۴۲۵.

۵. سوداگر، محمد، نظام ارباب رعیتی در ایران، چ اول، اسفند ۲۵۳۶، چاپخانه گلشن، ص ۱۱۴.

۶. حسینی تهرانی، مرتضی؛ تشخیص اموال عمومی از خالصجات، کانون و کلا، دوره‌ی اول؛ شهریور و مهر ماه ۱۳۲۹، شماره ۱۶ و ۱۷، ص ۹.

۷. سوداگر، پیشین؛ ص ۵۰.

مهمتر، خود آن‌ها را اداره نمی‌کرد؛ بنابراین اداره این اموال، بر عهده «وزارت مالیه» بود و در مقاطعی این وظیفه، به نهادهای دیگر واگذار شد. وظیفه این وزارتخانه، اجاره دادن و گرفتن «بهره مالکانه»^۱ بود. گفته شد که تعداد این روستاها شش هزار روستا بود.^۲ این ده‌ها و مزارع دولتی، به سبب کیفیت مطلوب‌شان اهمیت داشتند. بسیاری از آن‌ها، در شمال کشور، خوزستان و سیستان واقع بودند. عمده اقدامات در دوره قاجاریه و قبل از آن، مختص به شیوه اداره کردن خالصه‌ها بود؛ مانند شیوه اجاره، میزان بهره، حق الارض و حق‌الماء.^۳ در ادامه در دوره پهلوی اول، بر اساس برنامه‌های مختلف سیاسی، اقتصادی و نظامی، مانند کوچاندن قبایل، یک‌جانشین کردن عشایر، احداث کارخانه و احداث پادگان‌های نظامی، حفظ امنیت و گسترش سرمایه‌گذاری؛ تصرف در خالصه‌ها به همراه تعداد آنها افزایش یافت. در دوره پهلوی دوم تصمیم بر ترک کشاورزی دولت بود لذا عمده سیاست اقتصادی مانند اصلاحات ارضی و واگذاری‌ها، در میزان و مالکیت این اراضی تأثیر زیاد داشته است؛ به گونه‌ای که با اجرای کامل مقررات مربوط به اراضی خالصه، دولت باید تا دهه پنجاه آن‌ها را واگذار می‌کرد و اگر مالکیتی هم باقی می‌ماند، اولاً بسیار ناچیز بود، ثانیاً جزء اراضی مرغوب سابق نبود و ثالثاً باقیمانده آن‌ها برای منفعت جامعه واگذار نشده بودند. در اواخر دوره قاجاریه و آغاز دوره پهلوی اول، واگذاری آنها، کم بود. در این دوره، به موجب قانون واگذاری خالصجات مصوب سال ۱۳۳۴، باید همه خالصجات به فروش می‌رسیدند. این قانون بعد از اجرای مقررات اصلاحات ارضی اجرایی شد.

شناخت انجام اصلاحات در اراضی ده‌های دولتی، نیازمند توجه به تلاقی و تقارن زمانی اجرای مقررات فوق با قواعد اصلاحات ارضی است. در قانون اصلاحات ارضی^۴، هیچ مقرره‌ای نشان نمی‌داد که اراضی دولتی مشمول اصلاحات ارضی شدند یا نه. در متن قانون اصلاحات،

۱ بند د ماده یک ضوابط تعیین تکلیف و نحوه تقویم اراضی و بهره مالکانه اراضی بایر و موات اصلاحات ارضی بهره مالکان ۱۳۹۰: بهره مالکانه را نسبت مشخصی از معادل پولی محصول زراعی که دولت از متصرف به طور سالانه دریافت می‌نماید، تعریف می‌کند. در عرف کشاورزی منظور همان معنی با کمی تغییرات است.

۲ بدیع الزمان، شمس‌الدین تبریزی، مناسبات ارضی در ایران معاصر، ترجمه متین، غلامحسین، ج اول مهر ۱۳۶۰، ص ۱۱۵.

۳ قانون حق‌الارض و حق‌الماء طواحین اربابی واقعه در اراضی خالصه دولتی تاریخ تصویب ۱۳۰۱/۳/۳.

۴ قانون اصلاحات ارضی مصوب ۲۴ اسفند ماه ۱۳۳۸ است. بعد این قانون به کلی اصلاح و با عنوان قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی نوزدهم دی ماه ۱۳۴۰ اجرا شد.

آمده بود که حداکثر مالکیت هر شخص، یک ده شش دانگ است^۱، مقنن نیز اشخاص تابع قانون اصلاحات ارضی را اشخاص حقیقی و حقوقی می‌دانست و دولت نیز یک شخص حقوقی بود؛ بنابراین حداکثر مالکیت دولت هم در کشور، یک ده شش دانگ بود؛ اما نه این تفسیر سطحی می‌توانست راه حل زارعان این اراضی باشد و نه سایر ضوابط که در قانون اصلاحات آمده بود، این معنا را داشت. برای نمونه تصور اینکه دولت باید فقط یک ده داشته باشد و مازاد را مانند بقیه اشخاص به خودش واگذار کند، معقول نبود. بعلاوه؛ نگاه کلی به قوانین اصلاحات ارضی هم، نشان‌دهنده این است که زارعان و ده‌های دولتی، مشمول اصلاحات نشدند. تبلیغات سیاسی و اظهارات مجریان اصلاحات مانند ارسنجان و محمدرضا پهلوی^۲ نیز گویای این بود که دولت اراضی خود را قبل از اصلاحات ارضی واگذار کرده و در این موضوع پیش قدم بوده است؛ بنابراین براساس این اظهارات، معلوم می‌شود که اراضی دولت و ده‌های دولتی تعیین تکلیف شده بودند. با گذشت زمان و اجرای مقررات اصلاحات ارضی در مرحله اول و دوم، زارعان در اراضی اشخاص خصوصی و وقفی، صاحب زمین شدند؛ ولی در این مقطع هنوز برخی از ده‌های دولتی واگذار نشده بود و چون محروم کردن زارعان اراضی خالصه از دریافت زمین، عادلانه نبود، قانون انحلال بنگاه خالصجات (۱۳۴۶/۴/۲۰) تصویب شد^۳ تا بر این اساس زارعان ده‌های دولتی، مشمول مقررات اصلاحات ارضی شوند. این تصمیم با تأخیر بود. از سویی، اصلاحات ارضی در روستاها اجرا شد؛ درحالی‌که خالصه در شهرها و حوالی شهرها نیز وجود داشت. همچنین املاک دولت در ده‌ها فقط زمین دایر نبود و همه زمین‌های دایر هم زارع نداشتند؛ بنابراین مقررات خاصی برای حل این پیچیدگی‌ها تدوین شد که تاکنون اجرا می‌شوند. با توجه به تورم مقررات و پیچیدگی‌های ناشی از نوع خالصه، محل وقوع، و زمان تصویب مقرر، تشریح وضعیت حقوقی خالصه با در نظر گرفتن این عوامل اهمیت دارد زیرا علی‌رغم گذشت نیم قرن از اصلاحات ارضی؛ هنوز هم تحقیقی در خصوص نحوه اجرای اصلاحات ارضی در خالصجات انجام نگرفت بنابراین در این نوشتار با روش مطالعه توصیفی-تحلیلی به این موضوع می‌پردازیم تا به این

۱. ماده ۲ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی: «حداکثر مالکیت کشاورزی هر شخص در تمام کشور یک ده شش‌دانگ خواهد بود.»

۲. پهلوی، محمدرضا؛ انقلاب سفید؛ چ اول دی ماه ۱۳۴۵، صص ۴۲-۴۷؛ پهلوی، محمدرضا، به سوی تمدن بزرگ، تهران، ۲۵۳۶ص ۵۷ به بعد.

۳. در این نوشتار منظور از قانون انحلال، همین قانون است.

سوال کلی پاسخ داده شود که در املاک دولتی اصلاحات ارضی چگونه انجام شد؟ برای پاسخی دقیق و جامع به این امر، در این جستار، این فروض و احکام قانونی خالصه‌ها، بررسی می‌شود. در همینجا لازم است بیان گردد که هرگاه قبل از اجرای اصلاحات ارضی (۱۳۳۹ به بعد) خالصجات یا قسمتی از آن‌ها به شخصی به موجب قانون خاص یا به استناد قوانین عام^۱، منتقل شده باشد، از تاریخ انتقال، «گیرنده» مالک است. این شخص ممکن بود خود آن ملک را اداره یا به وسیله زارع در آن کشت می‌کرد. در فرض اخیر، چون این ملک، ملک خصوصی وی بود و در آن «زارع» کشت می‌کرد، مالک مشمول اصلاحات می‌شد.^۲ این شمول به سبب شیوه تصرف و اداره آن بود نه ریشه خالصه بودن ملک؛ برای مثال شخصی در منطقه سرپل ذهاب یا لرستان، به موجب قوانین، اراضی خالصه به ملکیتش درمی‌آمد، اگر در زمان شروع اصلاحات اراضی شخص گیرنده، خود در آن زمین کشت نمی‌کرد، این اراضی مشمول اصلاحات ارضی می‌شدند؛ خواه این دریافت‌کننده، بزرگ‌مالک بود، خواه خرده‌مالک. اگر از ابتدا تا شروع اصلاحات، خالصه را به زارع نسپرد، مشمول قواعد اصلاحات ارضی نمی‌شد؛ بنابراین شیوه کشت، در زمان شروع اصلاحات ارضی ملاک بود. لذا ممکن بود در فرضی، شخصی قبل از اصلاحات، ملکی را خریده باشد، با شروع اصلاحات، می‌بایست آن را واگذار می‌کرد اما دو نکته عملاً موجب محدود شدن این اتفاق شد: ۱- با هیاهوی سیاسی نزدیک به اجرای اصلاحات ارضی، خرید خالصه محدود شد و ۲- برای واگذار کردن، خریدار اراضی خالصه نباید بیش از یک ده شش دانگ مالکیت داشته باشد.^۳ البته گاهی واگذاری خالصه‌ها قبل از شروع اصلاحات با رعایت تمام احتیاط‌های قانونی^۴، در عمل به بزرگ مالکی دامن زد و در نهایت وضعیتی پیش می‌آمد که این اراضی، به عنوان ملک خصوصی افراد، مشمول اصلاحات ارضی شدند.

بنابراین مقطع و املاکی که محل بحث است؛ خالصه واگذار شده بعد شروع اصلاحات ارضی‌اند. بعد از سال ۱۳۳۸ فروش اراضی خالصه، براساس قانون عام فروش خالصجات (مصوب ۱۳۳۴) بود. تا شروع اصلاحات ارضی، تعداد زیادی از املاک دولتی فروخته شد؛ اما در برخی

۱. قانون فروش خالصجات مصوب ۱۳۳۴

۲. ماده ۱ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی.

۳. نکته دوم ناظر به رعایت تحدید مالکیت است که در قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مقرر شد. (ماده ۲ قانون).

۴. لمتن؛ منبع پیشین، ص ۴۳۵.

نقاط مانند اطراف تهران و خوزستان، خالصه‌هایی به فروش نرفت. برخی نیز عدوانی این اراضی را تصرف کردند. بسیاری از زارعان این اراضی، مثل سایر زارعان در املاک اربابان خصوصی و اراضی اوقاف، خود را مستحق این اراضی و ده‌ها می‌دانستند؛ به همین دلیل بخشی از آن‌ها را تصرف کردند. اگر زارع در اراضی دولتی مانند زارع در اراضی اربابی خصوصی صاحب زمین نمی‌شد و از سویی، این افراد می‌خواستند حقوق دولت را نپردازند و در اراضی دولتی، ادعای مالکیت کنند، ناعادلانه بود. در این دوره، دولت به سبب اهداف کلان و همچنین درآمد بسیار زیاد نفت^۱، مایل نبود به زارع فشار آورد و مایل به قائل شدن حقوقی برای متصرفان بود. علاوه بر این، سابقاً بسیاری براساس قوانینی که اشاره شد، این نوع املاک را تصاحب کردند. تولیدات کشاورزی نیز به سبب قطعه قطعه شدن اراضی رو به نقصان بود^۲ و دولت به دلیل نداشتن فرصت برای کشت اراضی باقی‌مانده، همچنین برای کمک به افزایش تولیدات و حمایت از مؤسسات و شرکت‌های فعال در این بخش، لازم دانست که املاک باقی‌مانده را واگذار کند؛ بنابراین در سال ۱۳۴۶ قانون انحلال بنگاه خالصجات را تصویب کرد که از این تاریخ واگذاری املاک دولتی، حقوق اشخاص متصرف و سیاست‌های کشاورزی دولت در این املاک، تابع این نظام قرار گرفت. برای شناخت دقیق وضعیت خالصه در تقارن با اصلاحات ارضی، جدا شدن دو مقطع از هم ضروری است:

۱. املاک خالصه‌ی واگذار شده‌ی بعد از اصلاحات ارضی و قبل از قانون انحلال بنگاه خالصجات

بعد از شروع اصلاحات ارضی تا تصویب قانون انحلال، واگذاری خالصه‌ها براساس قانون سال ۱۳۳۴ بود. نمی‌توان گفت هیچ‌گونه خرید و فروشی نمی‌شد؛ چنان‌که تعدادی کمی از مالکان که مالکیت‌شان در جریان اصلاحات ارضی به شدت تنزل کرد، راغب به احیای وضعیت

۱ محمدعلی (همايون) کاتوزیان، اقتصاد سیاسی ایران، ج ۱، ترجمه محمدرضا نفیسی، تهران: پایروس، ۱۳۶۶، ص ۵۰ به بعد.
۲ عمید، محمد جواد، کشاورزی فقر و اصلاحات ارضی در ایران، تهران، نشر نی، ۱۳۸۴ ص ۱۱۵؛ آذرننگ، منوچهر، علی‌امینی و ریشه‌های شکست اصلاحات، بخارا، آذر و اسفند ۱۳۸۶، ش ۶۴ ص ۲۴۵.

زمین‌داری سابق خود بودند یا برخی از افراد که از طریق این اراضی گذران زندگی می‌کردند، مایل به خرید بودند.^۱

اصلاحات ارضی شامل خالصه‌ها نشد؛ اما اجرای مقررات اصلاحات ارضی همزمان با فروش خالصجات، موجب طرح این سؤال شد که با توجه به تقارن زمانی فروش خالصه و اجرای مقررات اصلاحات ارضی، خریدار خالصه‌ها چه وضعیتی در برابر قواعد اصلاحات پیدا می‌کرد؟ تردید به وجود آمده، به خاطر قواعد اصلاحات است. قانون اصلاحات ارضی حداکثر مالکیت هر شخص را در تمام کشور به یک ده شش دانگ محدود کرد. حال آیا این تحدید مالکیت شامل آینده هم می‌شد؟! چرا که در ماده ۵ قانون اصلاحی آمده بوداز تاریخ اجرای قانون، در نتیجه هرگونه قرارداد، مجموع مالکیت اراضی هر شخص نباید از یک ده شش دانگ بیشتر شود. اگر کسی اراضی خالصه می‌خرد و مالکیت وی از یک ده شش دانگ بیشتر می‌شد، آیا این منع قانونی داشت؟ مالکی که املاک او مشمول مرحله دوم اصلاحات ارضی می‌شد،^۲ می‌توانست اراضی خالصه دریافت کند یا خیر و در صورت دریافت، اگر زارع آن را کشت می‌کرد، آیا مشمول مقررات اصلاحات ارضی می‌شد؟

باید گفت برای شخص حقیقی چنین محدودیتی وجود دارد؛ اما خریدار اراضی خالصه، طبق قانون ۱۳۳۴، نباید هنگام خرید، بیش از ۳۰ هکتار زمین داشته باشد. مبنای تقسیم زمین در این قانون، کشاورز بودن خود شخص است. گیرنده خالصه دایر در اراضی آبی، حداکثر ۱۰ و در اراضی دیم، حداکثر ۱۵ هکتار دریافت می‌کرد. این مقررات اگرچه نمی‌توانست سدّی در برابر مالکان باشد، بی‌شک دامنه مصدّاقی خریداران اراضی خالصه را کاهش می‌داد. به ویژه این که مطابق قواعد اصلاحات ارضی^۳ مالکان در انتخاب یک ده برای خود، مختار بودند و طبیعی بود که آنان ده بزرگ‌تر و دارای درآمد بیشتر را انتخاب کنند؛ بنابراین مالکان مشمول مرحله نخست، با در نظر گرفتن مساحت و مرغوبیت، دهی مازاد بر ۳۰ هکتار را انتخاب می‌کردند؛ در نتیجه نمی‌توانستند خالصه دریافت کنند لذا عملاً گیرنده این خالصه مشمول مرحله نخست نبود. اگر به

۱. تصویب قانون انحلال بنگاه خالصجات این برداشت را تأیید می‌کند.

۲. مرحله اول شامل مالکانی‌اند که بیش از شش‌دانگ یک ده مالکیت داشتند و مالکان مشمول مرحله دوم منظور مالکانی است که در مرحله نخست شش دانگ یک ده یا کمتر از شش دانگ که ده مالکیت داشتند و خود شخصاً زراعت نمی‌کردند. نک: قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی ۱۳۴۰ و قانون مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی ۱۳۴۱.

۳. قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی: ماده ۲.

هر دلیلی هم شخصی خالصه دریافت کرده بود و با زارع به کشت زمین خالصه می‌پرداخت، مشمول مقررات اصلاحات مرحله دوم نمی‌شد؛ زیرا مقررات ناظر به مراحل دوم و سوم اصلاحات ارضی، مالکانی را شامل می‌شد که در زمان تصویب قانون اصلاحات ارضی به وسیله زارع کشت می‌کردند؛ اما به سبب قلت کمیت مالکیت مشمول قانون قرار نگرفت. از سوی دیگر تصور این که زمین خالصه به فروش برسد و دولت همان را بخرد و به زارع بدهد، یا این که بعد از خرید، دولت، مالک جدید را مکلف کند که آن را به زارع بدهد، یا با وی قرارداد اجاره ببندد، امری دور از ذهن است. در واقع در مرحله دوم اصلاحات، نگاه مقنن به زارع‌ایی بود که در نظام ارباب- رعیتی به خاطر سال‌ها رنج و محنت مشمول لطف و حمایت دولت شد تا حق کشت زمین ارباب را به حق تملک همان زمین ارتقاء دهد. دو نکته این برداشت را تأیید می‌کند: ۱- فروش خالصه‌ها زودتر از اصلاحات ارضی شروع شد و در فروش خالصه‌ها، مناسبات زارع و مالک مدنظر نبود و صرف اشتغال به کشاورزی و تقسیم به صورت مفروض (برخلاف اصلاحات) لحاظ شد. لذا اگر برای خریدار خالصه، زارع کشت کار می‌کرد، موجبی برای حمایت از این زارع وجود نداشت؛ زیرا تا قبل از خرید، زارع در آن کار می‌کرد و ارباب او دولت بود و برای دولت وضع زارع مهم نبود؛ در نتیجه نمی‌توان به صرف تغییر ارباب، وی را مشمول قواعد اصلاحات دانست. از طرفی یکی از مبانی اصلاحات ارضی، جبران ستم‌های تاریخی مالک به زارع بود؛ ولی خریدار خالصه بعد از اصلاحات ارضی، اگرچه جانشین ارباب سابق شده بود، به سبب محدودیت زمانی، زمینه تاریخی و ستم بین آن‌ها وجود نداشت. ۲- دومین موضوع، قانون انحلال خالصجات است. در این قانون، زارع از متصرف جداست. سازمان اصلاحات، مکلف شد نسق زارع را به رسمیت بشناسد، همان را به وی انتقال دهد و برای متصرف، مقررات خاصی پیش‌بینی کند. این رویکرد نشان می‌دهد که از نظر مقنن، در اراضی خالصه صرفاً حمایت از زارع مطرح نبود و اولویتی هم بین کشت‌کاران وجود نداشت. از سویی، اگرچه با خرید ملک توسط یک شخص، نوع زمین از مالکیت دولتی به فرد خصوصی داده می‌شد، این انتقال هم منطقی از وضع و حال زارعان سال ۱۳۳۹ خارج و برای مقنن اصلاحات ارضی وضع زارع سال ۱۳۳۹ مهم بود نه لزوماً زارعان بعد. نتیجه این که خریدار خالصه در این مقطع، مشمول اصلاحات نمی‌شد. گفتنی است:

۱. شیوه خرید، نحوه تملک، مقررات ناظر به ملک خالصه و تعهدهای خریدار، باید براساس این قانون (۱۳۳۴) باشد. اگر خالصه‌ای در این محدوده زمانی به فروش نمی‌رفت، مشمول این قانون نمی‌شد.

۲. واگذاری شامل همه خالصه‌ها بود با دو استثناء: ۱- خالصه‌های مورد نیاز مؤسسات دولتی که فهرست آن‌ها در زمان اجرای قانون، به تصویب کمیسیون‌های مجلس رسیده باشد. مراتع و جنگل‌های طبیعی نیز قانون خاص خود را داشتند. ۲- خالصه‌هایی که «ملک قطعی» دولت نبودند. منظور از مالکیت غیرقطعی، املاکی بودند که شخص ثالث درباره آن‌ها ادعای حقی داشت. البته باید این حق در مراجع قانونی مطرح می‌شد. خروج چنین اموالی از خالصجات قابل فروش، بدین دلیل بود که در دوره‌های گذشته، به‌خصوص در دوره رضاشاه بخشی از خالصه‌ها از راه مصادره حاصل شدند یا با احجاف؛ بنابراین در زمان اعلام دولت برای فروش خالصجات، بسیاری از مالکان به دنبال احقاق حق خود بودند. چون با فروش این دسته از خالصه‌ها مشکلات دیگری مانند ضرر خریداران پیش می‌آمد؛ لذا فروش این اموال ممنوع بود. این رویکرد در سال ۱۳۴۶ تغییر کرد. در حال حاضر از نظر قانونی، منعی برای طرح ادعا در قالب قواعد عام تحت شرایط فوق وجود ندارد.

۳. امکان واگذاری اراضی مزروعی به کشاورزان، منوط به صرف اشتغال مستقیم به کشاورزی بود. دریافت زمین خالصه در قالب خرید، هم لزوماً زمین تصرفی زارع نبود. مقدار واگذاری زمین آبی حداکثر ۱۰ هکتار و زمین دیم ۱۵ هکتار و واگذاری به صورت قطعات مفروض بود. امکان واگذاری مازاد زمین، به اشخاص دیگر ساکن در ده‌های دولتی مانند پيله‌ور و نجار بود.

۴. در این دوره، اعیانی احداثی زارع، متعلق به خودش بود، عرصه، به وی فروخته می‌شد و اگر نمی‌خرید، ۸۰٪ قیمت ارزیابی بابت حق‌الارض دریافت می‌شد و با بالغ شدن این مبلغ حق‌الارض به قیمت اعیانی، زارع خلع ید می‌شد. اعیانی ساخته شده برای سکونت زارعان و عرصه آن تا میزان ۱۰۰۰ متر رایگان به آن‌ها داده می‌شد و مازاد آن، جزء سهم زارع در حد نصاب ۱۵ هکتار زمین دیمی قرار می‌گرفت.

۵. خالصه مسکونی در شهرها: ابتدا نیاز مؤسسات از آن‌ها کسر و مازاد بعد از تفکیک به قطعات ۵۰۰ متری، به کارمندان دولت با شرایط خاص واگذار می‌شد. دولت می‌توانست

این اراضی را به شهرداری، وزارت بهداشت و وزارت فرهنگ، برای احداث باغ عمومی، پارک، مدرسه و بیمارستان واگذار کند؛ ولی اعلام نیاز و تخصیص برای این مؤسسات، باید ثابت می‌شد.

۶. در ده‌ها و شهرها، امکان واگذاری خالصه‌ها به مؤسسات دولتی بود؛ ولی باید در آن محدوده زمانی انجام می‌شد. واگذاری این اراضی به اشخاص، به معنای بی‌نیازی مؤسسات دولتی به این اراضی است. با گذشت زمان طولانی، نمی‌توان به نیاز مؤسسات دولتی در آن سال‌ها تمسک کرد.

۷. ساختمان‌های دولتی در ده‌ها و شهرها: ابتدا آن‌ها برای احداث بهداری، مدرسه و... در نظر گرفته شدند و در صورت بی‌نیازی مؤسسات، برای امور خیریه یا به اشخاص واگذار می‌شدند.
۸. بناهای دولتی در اراضی که بین کشاورزان تقسیم شده است؛ مانند آب‌انبارها، حمام‌ها و آسیاب‌ها مشاعاً به گیرندگان زمین داده می‌شدند.

۹. خریداران مناطق عشایری و مرزی، به سبب مصالح امنیتی و حفظ آن مناطق، طبق مصوبه کمیسیون، می‌توانستند با پیشنهاد وزارت کشاورزی و تصویب کمیسیون تا ۱۰۰ هکتار دریافت کنند. از گیرندگان نقاط مرزی و عشایر باید در مصوبات فوق نامبرده و ضرورت چنین موضوعی نوشته شود تا فروش به آن‌ها درست باشد. درستی یا نادرستی چنین ضرورتی خدشه‌ناپذیر و از نظر قانونی، در اختیار نهادهای پیش گفته بود.
۱۰. برای امور عام‌المنفعه و برای مؤسسات دولتی مانند دانشسراها، دانشکده‌ها و مدارس، امکان بهره‌مندی از اراضی خالصه ممکن بود.^۱

۱۱. اراضی خالصه در خوزستان از سال ۱۳۱۴ تابع ضوابط خاص بود. هر کس که تا قبل از ۱۳۳۴ مطابق ماده واحده ۱۳۱۴/۴/۱۶ آن‌ها را آباد می‌کرد، آن خالصه به وی داده می‌شد. از سال ۱۳۳۴ تا ۱۳۴۶ فروش خالصه‌های خوزستان تابع قانون فروش خالصجات ۱۳۳۴ بود.

۱۲. مقررات ناظر به فروش خالصجات قواعد آمره‌اند. عمده این مقررات مربوط به سازمان واگذارکننده، نوع خالصه، شرایط گیرنده و میزان و نوع مال واگذار شده است.

۱. این موارد احکام مقنن در قانون فروش خالصجات ۱۳۳۴ می‌باشد.

۱۳. خریدار خالصه تا ده سال، به سبب ۱- حمایت از خرده مالک و رشد تولید در کشاورزی. ۲- اقساطی بودن فروش خالصه‌ها و به جهت وصول قسط، نمی‌توانست آن را بفروشد؛ تخلف از این ممنوعیت، سبب بطلان قرارداد بعدی می‌شد؛ چون خریدار، «حق فروش» را به عنوان اسقاط جزیی حق تمتع، برای مدت ده سال نداشت و فروش بعدی باطل است. مطابق قواعد عام، دولت می‌توانست فروش ملک را به زارع نخست فسخ کند. چون در تخلف شرط فعل منفی حقوقی با ماهیت سلب حق تمتع آن عمل حقوقی، اساساً تخلف امکان‌پذیر نیست و منظور از شرط در این موارد، عدم اقدام به انجام آن و تشکیل یک ظاهر عمل حقوقی است. دولت می‌توانست بعد از فسخ آن را به شخص دیگر واگذار کند. این ضمانت اجرا بیشتر در مقام تحلیل است تا عمل. گیرندگان نیز معمولاً خود به سبب نیاز، کمتر آن زمین را واگذار می‌کردند.

۱۴. زمین‌های موات (مانند باتلاق و کویر) را دولت بعد از آماده کردن، به ترتیب به مؤسسات دولتی، کشاورزان محلی، کشاورزان غیرمحلی و مازاد را به داوطلبان کار کشاورزی واگذار می‌کرد. دولت به سبب اولویت‌های مهم در بخش صنعت، عملاً آنها را آباد نمی‌کرد و احیاء را به اشخاص و شرکت‌های ایرانی- تا سقف ۱۵۰۰ هکتار- واگذار می‌کرد.

۱۵. اراضی بایر نزدیک یا متصل به شهرها را قبل از سال ۱۳۳۴ گاهی در قالب باغ و مزرعه آباد می‌کردند. اداره کشاورزی تا سال ۱۳۳۴ مکلف بود این اراضی آبادشده را به احیاکنندگان واگذار کند.

۱۶. قانون به دولت اجازه می‌داد اراضی بایر را خود احیاء کند یا برای احیاء به اشخاص دیگر- تا سقف ۵۰۰ هکتار- واگذار کند.

در حال حاضر هر خرید و فروشی از اراضی خالصه که محل نزاع باشد، تابع قانون حاکم در زمان خرید و فروش است. با توجه به نکته‌های مذکور، باید به تفسیر و اعمال قواعد ناظر بر فروش خالصجات در سال‌های ۱۳۳۴-۱۳۳۶ پرداخت.

۲. خالصه‌های واگذارنشده تا تصویب قانون انحلال خالصجات

در ۲۰ تیرماه ۱۳۴۶ «قانون انحلال بنگاه خالصجات» تصویب شد. خالصه‌های باقی‌مانده از مقطع قبل، تابع نظام خاص این قانون قرار گرفت که درباره مقررات آن، نزاع بسیاری وجود

داشته است. در این قانون، خالصه‌ها از لحاظ موضوع و محل وقوع تفکیک شدند؛ لذا برای شناخت وضعیت حقوقی آن‌ها باید بین دو فرض، تفکیک قائل شد:

۲.۱ خالصه‌های خارج از محدوده شهر در سال ۱۳۴۶

همه باغ‌ها، ده‌ها، مزارع مزروعی، مسلوب‌المنفعه، بایر، باتلاقی، کویری و همچنین عرصه‌ای عیانی احدائی اشخاص واقع در محدوده خارج از شهر با کلیه حقوق و دعاوی به سازمان اصلاحات ارضی واگذار شد. اقدام‌های خاص درباره آن‌ها، عبارت است از:

(الف) ساختمان‌ها و بناها: سازمان اصلاحات ارضی می‌توانست این بناها را به پیشنهاد سازمان مرکزی تعاون روستایی برای رفع نیازمندی‌ها و ایجاد تأسیسات شرکت‌ها یا اتحادیه‌های تعاونی، رایگان واگذار کند.

(ب) باغ‌ها: سازمان اصلاحات ارضی، مکلف بود طبق آیین‌نامه معاملات دولتی^۱ باغ‌های واقع در خالصه‌ها را به مزایده بگذارد. زارعان ساکن محل بر سایر خریداران در شرایط مساوی حق تقدم داشتند.

(ج) قنات‌ها، معدن‌ها و آب‌های معدنی: قنات‌ها با ارزیابی‌های کمیسیون، به شرکت تعاونی محل وقوع قنات واگذار شد. چون زارعان، سهام‌داران آن شرکت بودند، قنات نیز با هزینه و تشریک مساعی همه اداره می‌شد. کلیه معدن‌ها و آب‌های معدنی خالصه اعم از این که سند مالکیت به نام دولت صادر شده یا نشده باشد، به وزارت اقتصاد و دارایی واگذار شد.^۲

(د) اعیانی احدائی توسط اشخاص: برای اعیانی احدائی غیرقانونی توسط اشخاص بعد از قانون انحلال، مقررات مفصلی در «قانون تعیین تکلیف اراضی مزروعی و اعیان مستحدث از طرف اشخاص در ده‌ها و مزارع خالصه مصوب ۱۳۵۴.۴.۲۹»^۳ پیش‌بینی شد. در نظام حقوقی ایران، هیچ شخصی نمی‌توانست بدون اجازه مالک، در ملک وی تصرف کند؛^۴ با وجود این، دولت چندان مایل به مجازات متصرفان نبود؛ به همین دلیل تنها مقرر شد که متصرفان بهای عرصه را بپردازند. این امر براساس مقررات زیر بود:

۱. آیین‌نامه معاملات دولتی مصوب ۱۳۴۹.۱۲.۲۷.

۲. ماده ۸ قانون انحلال بنگاه خالصجات.

۳. از اینجا به بعد منظور از قانون تعیین تکلیف؛ همین قانون است که به صورت مختصر بیان می‌گردد.

۴. در مورد زمین شاید، به جهت بقای دائمی عین، ضمانت چندان محل توجه نباشد.

۱. حداکثر عرصه^۱ واگذارشده، معادل ده برابر زیربنای اعیانی احداثی زارعان بود. مازاد آن، از زارع گرفته می‌شد و سازمان اصلاحات ارضی، آن را طبق ماده^۲ قانون «تعیین تکلیف»، برای منافع عام اختصاص می‌داد.

۲. قیمت عرصه بدون اثر سرمایه‌گذاری و به وسیله^۱ کمیسیون موضوع ماده^۳ قانون «تعیین تکلیف»، تعیین می‌شد.^۱ نحوه^۱ پرداخت قیمت براساس قرارداد خصوصی بین صاحب اعیانی و «وزارت تعاون و امور روستاها»^۲ مشخص می‌شد و در صورت اقساطی بودن، مدت اقساط حداکثر پنج سال بود.

۳. اعیانی می‌بایست تا تاریخ ۱۳۴۶/۴/۲۰ احداث می‌شد.

۴. از تاریخ ابلاغ نظر قطعی کمیسیون، فرد ظرف شش ماه باید برای امضاء اسناد انتقال عرصه مراجعه می‌کرد، وگرنه، وزارت تعاون و امور روستاها ضمن تعیین ارزش اعیانی، آن را می‌پرداخت یا در صندوق ثبت تودیع و صاحب اعیانی را خلع ید می‌کرد.

۵. صاحبان اعیانی مکلف بودند حق الارض را تا تاریخ انتقال سند، به جهادکشاورزی بپردازند. حق الارض با توافق صاحب اعیانی و مدیریت جهاد کشاورزی تعیین می‌شد. در صورت حاصل نشدن توافق، نظر کارشناس رسمی دادگستری، بهترین راه‌حل بود.

۶. اعیانی احداثی در خالصه‌ها؛ نمی‌بایست در طرح و «قطب‌های کشاورزی»^۳ باشد.

مطابق شرایط فوق عرصه^۱ اعیانی احداثی به اشخاص مزبور واگذار می‌شد.

ه) اراضی خارج از محدوده شهر: از اینجاست که اصلاحات ارضی در خالصجات اجرا شد. با توجه به قوانین موجود، باید بین زمین دایر و غیردایر تفکیک قائل شد:

۱. زمین‌های دایر

بین زمین دایر زارع صاحب نسق با شخص صرفاً متصرف، تفاوت است:

۱. ماده^۳: «ارزیابی اعیان و سایر حقوق متصرفین... به وسیله هیأتی مرکب از وزیر تعاون و امور روستاها- وزیر کشاورزی و منابع طبیعی- وزیر نیرو- دادستان کل- رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا نمایندگان آنان و با نظر کارشناسان منتخب این هیأت تعیین خواهد شد».

۲. در حال حاضر این وظیفه بر عهده مدیریت جهادکشاورزی استان‌هاست در ادامه این نوشتار به جهت رعایت مقررات فعلی، از همین سازمان نامبرده می‌شود نک: مصوبه ۲۰۳۱ مورخ ۱۳۸۴/۶/۱۳ امور اراضی کشور.

۳. منظور از قطب کشاورزی قسمتی از منطقه طرح یا حتی خارج از آن است که بعد از ایجاد تأسیسات آبیاری و زهکشی حائز شرایط لازم برای کشاورزی پیشرفته و دامپروری می‌باشد. نک: قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی ۱۳۵۴.

۱.۱ زمین مزروعی دایری که زارع دارد

در قانون انحلال رویکرد متفاوتی نسبت به قانون سابق^۱ به زارع دیده می‌شود. بر اساس قانون انحلال، اگر زمین خالصه، زارع داشته باشد، باید «طبق مقررات اصلاحات ارضی» عمل شود. ارجاع وضعیت زارع این اراضی، به وضعیتی «طبق مقررات و قوانین اصلاحات ارضی»، به معنی اعمال مقررات مرحله اول اصلاحات ارضی یا یکی از شقوق خاص مرحله دوم است؛ بنابراین دو راه حل پیش‌بینی شد:

نخست، تقسیم خالصه بین زارعان. به سبب اجباری بودن، باید خالصه را به زارعان صاحب نسق واگذار کرد و این واگذاری به صراحت قانون، از مقررات مزایده اموال دولت خارج است؛ لذا زمین به ترتیب اولویت به افراد مذکور در ماده ۱۶ قانون اصلاحی اصلاحات^۲ واگذار می‌شد. شیوه واگذاری زمین به زارعان در قانون مرجوع‌الیه، برحسب «نسق‌بندی رعیتی موجود به نحو مشاع» بود و اگر سازمان اصلاحات لازم می‌دانست با توجه به موقعیت اراضی و نوع کشت ضمن نقشه‌برداری، آن را مفروزاً واگذار می‌کرد. در اراضی خالصه نیز اگر بین زارعان افزایش وجود داشت، براساس همان تقسیم رعیتی موجود، اراضی به زارعان واگذار می‌شد یا اگر تقسیم‌بندی خاصی نبود؛ مثلاً زارعان به شیوه اشتراکی برای دولت کشت می‌کردند؛ به عبارت دیگر در قالب بُنه^۳ (مانند اطراف سیستان و بمپور^۴) کشت می‌شد، چون این تقسیم‌بندی‌ها براساس اصولی مانند دوری و نزدیکی به منابع آب و تناسب بین اراضی مرغوب و نامرغوب

۱. قانون فروش خالصجات ۱۳۳۴.

۲- ماده ۱۶: زمین‌هایی که بنا به مقررات این قانون تقسیم می‌شود به رئیس خانوار انتقال داده می‌شود و در واگذاری اراضی از لحاظ تقدم ترتیب زیر رعایت می‌شود.

(الف) زارعین هر ده که در همان زمین به زراعت مشغولند و مقیم ده باشند

(ب) وراثت زارعیتی که حداکثر یک سال قبل از شروع تقسیم در آن منطقه فوت کرده باشند

(پ) بزرگانی که در آن ده با مرزراعت مشغول می‌باشند.

(ت) کارگرانی کشاورزی مقیم منطقه تقسیم.

(ث) افرادی که داوطلب کار کشاورزی باشند.

تبصره- به افرادی که طبق مقررات این قانون زمین واگذار خواهد شد که قبلاً عضویت شرکت تعاونی همان ده را پذیرفته باشند.

۳. عبارت است از واحدی زراعی سنتی در نظام ارباب رعیتی سابق و مشتمل بر یک یا چند قطعه زمین زراعی و آبی و دیمی که در آن تعدادی زارع به کار تولید زراعی اشتغال داشتند. خسروی، خسرو، جامعه دهقانی در ایران، چاپ اول. تهران: پیام،

۱۳۵۷. ص ۱۴؛ صفی نژاد، جواد، بنه، انتشارات توس تهران، ۲۵۳۶ ص ۶۸.

۴. زند مقدم، محمود، تک‌نگاری و حقوقی: رگه‌های تأمینی همکاری در بنه، تأمین اجتماعی، پاییز ۱۳۷۸، شماره ۲ ص ۲۱۹.

انجام می‌شد،^۱ به نظر می‌رسد واگذاری براساس این تقسیم‌بندی‌های محلی منعی نداشت. اگر علی‌رغم صاحب نسق بودن زارعان، اراضی بر مدارگردشی در اراضی خالصه کشت می‌شدند و هیچ تقسیم‌بندی را نتوان بین زارعان احراز کرد، احتمالاً سازمان اصلاحات ارضی می‌بایست اراضی را با توجه به اختیار مذکور در شق دوم ماده ۱۷ قانون اصلاحات، نقشه‌برداری، قطعه‌بندی و مفروزاً و متساویاً واگذار می‌کرد. این رویه با رویکرد واگذاری اراضی خالصه در قانون فروش خالصجات ۱۳۳۴ نیز هماهنگ است. سابقاً برای انتقال خالصه به خریداران با توجه به نوع زمین، محدودیت بود و در قانون اصلاحات، چنین منعی نیست. فروض‌بالا، مربوط به جایی است که زارعان صاحب نسق اراضی خالصه متعدد باشند. ارجاع وضعیت زارع به اعمال قواعد اصلاحات ارضی، نیازمند توجه به موارد دیگری نیز است:

۱. ارزیابی باید طبق مقررات اصلاحات ارضی باشد. در قانون اصلاحات ارضی، قیمت ملک را بر مبنای مالیات مزروعی حساب می‌کردند که ده برابر آن، قیمت زمین بود. چون دولت در خالصه‌ها، صاحب زمین و بحث مالیات منتفی است، آنچه دریافت می‌شد، بهره مالکانه است.^۲ به احتمال همین بهره مالکانه را باید میزان و پایه دانست. افزودن به قیمت در فروش اراضی خالصه به زارع منتفی بود و زارع قیمت تعیین شده را می‌بایست پرداخت می‌کرد.^۳

۱. تمام ملک خالصه، مشمول اصلاحات می‌شد؛ بنابراین از اراضی مکانیزه، قلمستان‌ها و باغ‌ها زارع سهم می‌برد.^۴

۲. تعهدهای مربوط به زارع در قانون اصلاحات ارضی، برای زارع دریافت‌کننده اراضی خالصه نیز باید رعایت می‌شد. با توجه به این که در اراضی خالصه، بعد از تقسیم طبق اصلاحات، مالکی نیست، تعهدات مربوط به مالک، موضوعیت ندارد. دیگر تعهدها مانند تشریک مساعی زارعان در حفظ منابع آبی، تعمیر، مرمت و لایروبی قنات‌ها باید رعایت شود.

۱. عجمی، امیر اسمعیل، بنه در ساخت اجتماعی روستا، *ایران‌نامه*، پاییز ۱۳۷۴، ش ۲، ص ۵۰۸.

۲. سوداگر، محمد، منبع پیشین، ص ۱۱۱.

۳. ر.ک: قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی «ماده ۱۵».

۴. ر.ک: ماده ۳ قانون پیش گفته.

۳. زارعان نمی‌توانستند برای پرداخت ثمن از بانک، تسهیلات دریافت کنند؛ اما امکان تقسیط ثمن وجود دارد. اگر مساعده‌ای نیاز باشد، در پرداخت همان ثمن انجام می‌شود.

۴. زارع صاحب نسق در اراضی خالصه، نمی‌تواند زمین را به دیگری واگذار کند.

۵. در مقررات اصلاحات ارضی، برای زراع، در صورت تخلف از تعهدات خود در امور زراعتی و نپرداختن اقساط ثمن، در شرایطی، موضوع خلع ید پیش‌بینی شد؛^۱ اما در قانون انحلال، مقرره‌ای وجود ندارد. به نظر می‌رسد دلیل آن پایان دادن به زمین‌داری دولتی بود. برخی از قوانین نیز تأییدکننده این موضوع هستند؛ مانند واگذاری خالصه‌هایی که اشخاص ثالث درباره آن‌ها ادعا دارند و شخص مزبور در صورت اثبات حقانیت مستحق دریافت صرفا قیمت بود.^۲ با استناد به این‌که نظام تقسیم اراضی خالصه بین زارعان صاحب نسق، مشابه مقررات اصلاحات ارضی است، نمی‌توان گفت با وحدت ملاک از آن، امکان خلع ید زارع وجود دارد؛ زیرا در جاهایی که در قانون اصلاحات ارضی، امکان خلع ید زارع را از ملک دریافتی به سبب نپرداختن اقساط و... در نظر گرفته است، به دلیل یک معذوریت، لزوم چنین سختگیری برای مقنن وجود داشت و آن معذوریت سلب حق مالکی بود که ملک در راستای اصلاحات، از ید وی خارج شد و در نتیجه، مقنن نمی‌توانست در هر وضعیتی و تمام عیار از زارع دفاع کند و هر جا سستی و بی‌انضباطی از وی دید (حتی پیش‌بینی شد که از زارع‌هایی که معتاد است، امکان استرداد ملک وجود دارد)^۳ مقنن از حمایت وی دست بکشد. در همین جا که رعایت حق و وجود مالک بی‌تأثیر در چنین احکامی نبود، مقنن ملک مسترد شده را به مالک اولیه نمی‌داد؛ بلکه به زارع دیگر یا دیگر افراد مشمول م ۱۶ ق اصلاحات می‌داد. بنابراین نمی‌توان گفت به صرف اعمال قواعد اصلاحات ارضی در فروش اراضی خالصه به زارع، می‌توان وی را خلع ید کرد. هر جا تخلفی باشد، موجبی برای خارج کردن ملک از ید زارع نیست و باید به قواعد عام (احکام غصب در مواد ۳۰۸ به بعد قانون مدنی ایران) تمسک کرد.

راه حل دوم: خرید حق زارعانه

۱. ر.ک: ماده ۲۳ قانون اصلاحی.

۲. ر.ک: تبصره ۳ ماده ۳ قانون انحلال بنگاه خالصجات.

۳. قانون استرداد اراضی واگذاری از زارعین معتاد به مواد مخدر مصوب ۱۳۴۷.

دولت می‌توانست با رعایت ماده ۴۵ آیین‌نامه اصلاحات ارضی، «حق ریشه»^۱ زارعان را خریداری کند. توجه به چند نکته ضرورتی است:

۱. خرید حق ریشه منوط به رضایت زارع است.

۲. برای دولت در خصوص میزان خرید حق زارعانه زارعان در اراضی خالصه محدودیتی نیست،^۲ به شرط این‌که همه اراضی مورد احتیاج دولت باشد. احتیاج باید مستند به یک طرح و ضرورت اثبات شده باشد.

۳. خرید حق ریشه باید به موجب سند رسمی باشد.

۱.۲ زمین مزروعی دایری که صرفاً متصرف دارد:

منظور این است که خالصه، زارع صاحب نسق ندارد، بلکه اشخاص عادی اقدام به تصرف کرده‌اند. در این فرض، رابطه مالک و زارع، بین متصرف و این اشخاص وجود ندارد. دولت به سبب دلایل گفته شده، مایل به خلع ید این متصرفان نبود؛ بنابراین برای متصرف حق قائل شد. با توجه به ظاهر قوانین انحلال و تعیین تکلیف، تردیدهایی ایجاد شده است. برای توضیح بیشتر باید بین نوع زمین خالصه مورد تصرف شخص تفکیک قائل شد.

الف) متصرف در اراضی آبی خالصه: متصرف این اراضی-تصرف شده تا تاریخ ۴۶/۴/۲۰- می‌تواند آن را با حق آبه ۷۵٪ یک لیتر برای هر دو هکتار زمین، خریداری کنند. مجموعه مساحتی که از اراضی آبی به متصرف واگذار می‌شود تا ۵۰۰ هکتار بود. متصرف تابع محدودیت‌های مساحت مندرج در ماده ۴۵ آیین‌نامه اصلاحات ارضی، زمین دریافت می‌کند، مگر این‌که ملک مزروعی متصرفی از اراضی خالصه خوزستان باشد.

الف) تعهدهای متصرف در اراضی آبی:

۱. پرداخت بهای زمین: کمیسیون ماده ۳ قانون تعیین تکلیف، قیمت این اراضی را بدون رعایت اثرگذاری سرمایه‌گذاری تعیین می‌کرد. اعضای این کمیسیون، فقط تعیین قیمت اراضی را می‌توانستند به نمایندگان خود تفویض کنند. شیوه پرداخت را می‌توانستند با

۱. این حق با کمی تسامح معادل حق زارعانه است و حق زارعانه عبارت است «از حق ریشه و بهای شخم و کود و ارزش زحماتی که زارع برای آباد کردن زمین متحمل شده است» نک: تبصره ۱ از بند الف از ماده اول تصویب‌نامه هیات وزیران ۱۳۴۱/۱/۱۸ راجع به قانون اصلاحات ارضی.

۲. در ماده ۴۵ آیین‌نامه اصلاحات ارضی محدودیت برای مالکان خصوصی وجود داشته اما این امر شامل دولت نمی‌شود.

توافق تقسیت- حداکثر تا پنج سال- کنند. در تعیین قیمت نیز قیمت زمان واگذاری ملاک بود؛ زیرا این اقدام، قرارداد بیع و برای نفی هرگونه تردید در صحت قرارداد، قیمت زمان قرارداد و اجرای قانون در ملک ملاک بود. همچنین متصرف می‌بایست بهره مالکانه اراضی را تا تاریخ انتقال سند می‌پرداخت و اگر هدف مقنن انتقال ملک مزروعی به متصرف از تاریخ تصرف بود، متصرف را مکلف نمی‌کرد که بهره مالکانه را از زمان تصرف تا انتقال سند بپردازد.

۴. پرداخت بهره مالکانه: حسب مصوبه^۱ متصرفان بایستی تا قبل از امضاء اسناد انتقال، بهره مالکانه اراضی را می‌پرداختند. در این مصوبه، بهره مالکانه اجرت‌المثل ایام تصرف اراضی مزروعی خالصه بود. این امر، ایراد دارد؛ زیرا بهره مالکانه با اجرت‌المثل تفاوت دارد. اجرت‌المثل معادل درآمد معمول ملک در شرایط عادی و بهره مالکانه سهمی مشاع از آن درآمد است. چون سابقه رابطه مالک و زارع بین دولت و متصرف نبود، عملاً دستیابی به میزان بهره مالکانه وجود نداشت و از سویی، قدرت چانه‌زنی دولت در این مورد بیشتر بود؛ بنابراین طبق مصوبه ۲۰۳۱ تنها راه حل، سپردن تعیین بهره آن، به کارشناس رسمی دادگستری بود. بهره مالکانه قابل تقسیت نیز نبود.

ب) ضمانت اجرایی تعهدها:

قیمت ارزیابی به متصرف ابلاغ می‌شد و متصرف ظرف شش ماه می‌بایست برای امضاء اسناد انتقال مراجعه می‌کرد؛ وگرنه جهاد کشاورزی حقوق تصرفی نامبرده را طبق نظر کمیسیون ارزیابی شده پرداخت یا در صندوق ثبت تودیع می‌کرد. اگر بعد از ارزیابی بهای اراضی، متصرف برای انتقال حاضر نمی‌شد، جهاد کشاورزی حقوق متصرف را با نظر کمیسیون ماده ۳ ق. تعیین تکلیف، ارزیابی و به متصرف ابلاغ می‌کرد. در صورت مراجعه نکردن، بعد از سه ماه نماینده جهاد کشاورزی، اسناد دفاتر را امضاء و از حقوق تعیین شده، بهره مالکانه را کم می‌کرد و مازاد آن را به صندوق ثبت برای پرداخت به متصرف می‌داد. اگر متصرف ملک را تخلیه نمی‌کرد، مأموران انتظامی وی را خلع ید می‌کردند. در صورت مراجعه متصرف و انجام کارهای پیش‌گفته، وی تنها

۱. مصوبه ۲۰۳۱ موضوع دستورالعمل اجرائی قانون تعیین تکلیف اراضی مزروعی و اعیان مستحدث از طرف اشخاص در دهات و مزارع خالصه مصوب ۵۴.

از مزاد تصرف خلع ید می‌شد و مطابق مقررات ماده ۲ قانون تعیین تکلیف، ملک برای ایجاد مزارع آزمایشی و ارگانیک به شرکت‌ها یا مؤسسات دولتی واگذار می‌شد.

ب) متصرف در اراضی دیم خالصه: منشأ تمیز اراضی دیم از اراضی آبی، نحوه انشا «قانون تعیین تکلیف» است؛ زیرا تصویب این قانون برای قسمت‌های اخیر مواد ۳ و ۴ و تبصره یک ماده ۴ قانون انحلال بود. در این قانون از اراضی آبی و انتقال حقابه به متصرفان سخن گفته شده است. دستورالعمل‌های اجرایی این قانون (۲۰۳۱)، تکلیف اراضی دیم را از شمول این قانون خارج می‌داند. سؤال: آیا اصولاً متصرفان اراضی دیم خالصه، حق دریافت زمین مورد تصرف را دارند؟ در این باره دو نظر وجود دارد:

۱. تفاوتی میان اراضی دیم و آبی نیست؛ چون اولاً وقتی دولت از اراضی آبی ارزشمند صرف نظر می‌کند، دلیلی نیست که نخواهد از حق خود در اراضی دیم نگذرد. ثانیاً در قانون تعیین تکلیف، خالصه خوزستان بدون در نظر گرفتن محدودیت برای میزان و نوع آن‌ها، به متصرفان واگذار شد و چون هیچ تفاوتی بین خالصه خوزستان و سایر خالصه‌ها در کشور نیست، قانون درباره آن‌ها به یک شکل است. ثالثاً اشاره به حقابه انتقالی به متصرفان خالصه‌ها در قانون تعیین تکلیف اراضی، به معنای محدود کردن خالصه‌های قابل انتقال به متصرفان نیست، بلکه صرفاً درباره میزان حقابه قابل انتقال به همراه زمین انتقالی به متصرف است؛ چون حقابه در اراضی دیم محملی نداشت، طبیعی بود که فقط درباره آن در اراضی آبی سخن گفته شود. رابعاً رویه سال‌های قبل دولت، واگذاری همه خالصه‌ها بود^۱ و دلیلی مبنی بر اعراض دولت در این زمینه نیست. اگر دلیلی هم باشد، به دلیل مرغوبیت، بیشتر مربوط به اراضی آبی است.

۵. اراضی دیم در خالصه‌ها قابل واگذاری به متصرف نیست؛ زیرا در این نوع اراضی، متصرف سطح کشت پایینی داشت، معمولاً برای عمران کاری نمی‌کرد، تکیه‌اش بر باران و فقط بهره‌بردار بود؛ درحالی که در اراضی آبی، متصرف در کنار بهره‌برداری، برای عمران و تنقیح منابع آبی، لایروبی، تعمیر و مرمت اقدامی می‌کرد؛ بنابراین بر مبنای علقه موجود، دولت از حقوق خویش به نفع متصرف می‌گذشت؛ ولی در اراضی دیم کوششی نمی‌شد؛ لذا

۱. قانون فروش خالصجات، ۱۳۳۴

طبیعی بود که مقنن، این دسته از اراضی را قابل تملک نداند و آن‌ها را به اشخاصی صلاحیت‌دار برای کار کشاورزی (قانون واگذاری اراضی به تحصیل کرده‌های کشاورزی مصوب ۱۳۳۸/۱۰/۲۳) یا برای رفع نیازمندی‌ها، ایجاد تأسیسات شرکت‌ها و اتحادیه‌های تعاونی، به سازمان مرکزی تعاون روستایی ایران واگذار کند. مقنن اشاره‌ای به اراضی دیم نکرده‌است. اگر هدف وی شناخت حقوقی برای متصرفان اراضی دیم بود، قطعاً به این موضوع می‌پرداخت. این نظر مرجح است.

۲. اراضی غیردایر

مقنن دربارهٔ اراضی غیردایر شامل زمین‌های موات و بائر، مقررات خاصی پیش‌بینی نکرد و چند راه اختیاری برای سازمان اصلاحات ارضی مقرر داشت: سازمان اصلاحات ارضی می‌تواند اراضی بائر و مسلوب‌المنفعه را با آبیاری مصنوعی آباد کند و آن را به ترتیب برای مقاصد زیر اختصاص دهد: ۱- برای اجرای طرح‌های کشاورزی دولتی، سازمان مرکزی تعاون روستایی و اتحادیه شرکت‌های تعاون روستایی اختصاص دهد. این نیاز باید مستند به یک طرح معقول و قانونی در سال‌های اجرای قانون باشد؛ ۲- به کشاورزان محلی واگذار کند؛ ۳- به کشاورزان غیرمحلی واگذار کند. این اولویت می‌توانست ضعف‌های اجرای مقررات اصلاحات ارضی را در اراضی اربابان خصوصی جبران کند. بر این اساس قانون‌گذار می‌توانست «خوش‌نشین‌های»^۱ محروم از زمین را در اطراف ده‌های خالصه صاحب زمین کند؛ ۴- باقی‌ماندهٔ اراضی، به اشخاص حقیقی یا حقوقی به قیمت عادلانه واگذار می‌شد؛ اما سازمان اصلاحات به موجب تبصرهٔ ۴۷ قانون بودجهٔ سال ۱۳۴۶ اراضی فوق را برای آبادانی به شرکت‌ها و مؤسسات مختص امور کشاورزی واگذار کرد. سازمان اصلاحات می‌توانست بخشی از این اراضی را به افراد مطلع مانند تحصیل‌کردگان کشاورزی و باقی‌مانده را به قیمت عادلانه به اشخاص متقاضی دیگر بدهد. این سازمان می‌توانست اراضی غیردایر را برای کشاورزی به افراد مطلع واگذار کند یا برای انجام امور شرکت‌ها یا اتحادیه‌های تعاونی با پیشنهاد سازمان مرکزی تعاون روستایی به این سازمان انتقال

۱. در اصطلاح کشاورزی آن عده از اهالی ده‌اند که نه مالک به حساب آیند و نه زارع. نک: معین، محمد، منبع پیشین ذیل واژه «خوش‌نشینان».

دهد. سازمان اصلاحات ارضی، می‌توانست از این اراضی به کارگران و کارمندان دولت مطابق قانون^۱ برای تهیه مسکن واگذار کند.

۲.۱ خالصه‌های واقع در شهر یا محدوده آن در سال ۱۳۴۶

دولت خالصه‌هایی در شهرها یا در حواشی شهرها داشت که اشخاص ثالثی در آنها، اعیانی احداث کردند. این خالصه‌ها شامل اراضی مسکونی، باغ، منابع آبی و اراضی بود. مقنن برخلاف خالصه‌های واقع در ده‌ها، تفکیکی بین زارعان و متصرفان آنها قائل نشد. اگرچه در اراضی متصل به شهرها، حقوق خاصی برای زارع در نظر گرفته نشد؛ چون تعیین شعاعی از شهرها که اراضی آن محدوده، مشمول این بند خواهند شد؛ به نظر یک کمیسیون خاصی^۲ واگذار شد، این کمیسیون هم عملاً شعاعی را در نظر می‌گرفت که تا حدی حقوق زارعان رعایت شود. برخلاف خالصه‌های خارج از محدوده شهر، نمایندگی خالصجات در شهر و محدوده آن به یک سازمان یا نهاد سپرده نشد. اینک به شرح قوانین این نوع اراضی پرداخته می‌شود:

الف) اعیانی‌هایی که بدون اجازه دولت در خالصه‌ها احداث شدند: این اعیانی‌ها در مالکیت خود صاحبان اعیانی است و عرصه‌شان نیز به آنان واگذار شد. نماینده دولت در رابطه با عرصه این اعیانی‌ها شهرداری‌ها بودند.^۳ شهرداری‌ها بایستی با رعایت مقررات مربوط به اعیانی‌های احداثی قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری، تا شعاع تعیینی کمیسیون، عرصه را به صاحبان اعیان واگذار می‌کردند. قیمت این عرصه‌ها، براساس قیمت منطقه‌ای بود. اگر صاحبان این اعیانی، بهای تعیینی را نقد می‌پرداختند، ۳۰٪ تخفیف به آنان تعلق می‌گرفت. اگر صاحب اعیانی حاضر به خرید نمی‌شد، امکان خلع‌ید بود. در مناطق مرزی و عشایری، برای رعایت مصلحت‌هایی بخشی از عرصه تا ۵۰۰ متر مجانی واگذار شد. شهرداری مکلف به در نظر گرفتن این موضوع بود. میزان عرصه، مهم و مؤثر در مقام نبود. سپردن امور عرصه‌ها به معنای دادن اختیار به شهرداری‌ها یا سودجویی آنها نبود. به این

۱. قانون راجع به الحاق یک تبصره به ماده ۲ قانون فروش خالصجات به منظور واگذاری ارضی به کارگران و ماده ۵ ی آئین نامه اجرائی قانون انحلال بنگاه خالصجات مصوب ۱۳۴۷/۵/۱۲.

۲. موضوع ماده ۷ قانون انحلال بنگاه خالصجات.

۳. لایحه قانونی اصلاح بند ب ماده ۶ اساسنامه سازمان عمران اراضی شهری استان تهران مصوب ۵۸/۱۰/۱۲ شورای انقلاب لایحه قانونی درباره‌ی شمول لایحه اصلاحی بند ب ماده ۶ اساسنامه سازمان عمران اراضی شهری استان تهران به کلیه سازمان‌های عمران اراضی شهری سایر استان‌های کشور مصوب ۵۸/۱۱/۲۰.

عرصه‌ها حق‌الارض تعلق نمی‌گرفت. اعیانی‌ها باید تا تاریخ ۱۳۴۶/۴/۲۰ احداث می‌شدند. عهده دار عرصه اعیانی‌های احداثی بعد از این تاریخ «سازمان مسکن»^۱ بود. صاحبان اعیانی می‌توانستند قیمت عرصه را طی اقساط ده ساله پرداخت کنند. اگر عرصه این اعیانی قبل از سال ۱۳۴۶ واگذار نشده بود، واگذاری طبق قانون و مقررات فروش خالصجات در سال ۱۳۳۴ بود. شهرداری وجوه دریافتی را باید صرف نیازمندی عمومی شهر می‌کرد.

ب) اراضی خالصه، ابنیه، مستغلات و باغ‌های خالصه در شهر و در محدوده شهر: زارع این اراضی، حقی نداشتند. شعاع محدوده و باغ‌های شهر را کمیسیون موضوع ماده ۷ قانون «تعیین تکلیف» مشخص می‌کرد. نماینده دولت درخصوص این نوع املاک خالصه، سازمان مسکن بود. به موجب قانون انحلال، درباره شیوه واگذاری این خالصه‌ها مقرر شد: اولاً ظرف شش ماه از تصویب قانون، نیاز مؤسسات دولتی و امورات مربوط به خیریه از این اراضی تأمین شود. گیرندگان شامل شهرداری‌ها، وزارت‌خانه‌ها، مؤسسات دولتی، سازمان مرکزی تعاون روستایی ایران، اتحادیه تعاونی روستایی، سازمان بیمه اجتماعی کارگران، طرح‌های خانه‌سازی، دانشگاه‌ها، سازمان تربیت بدنی، هلال احمر و بنیاد پهلوی^۲ بودند. عنوان عام مؤسسات دولتی، تقریباً شامل همه نهادهای وقت می‌شد. این گیرندگان موظف بودند درخواست خود را ظرف مهلت فوق، به سازمان مسکن تحویل دهند. غالباً صلح معوض (یک سیر نبات عوض بود) تنظیم می‌شد. سازمان می‌توانست از این اراضی به کارمندان و کارگران نیز واگذار کند؛ به شرط این که وزارت کار و امور رفاه اجتماعی (فعلی) چنین واگذاری را لازم می‌دانست، در هیأت دولت این امر تصویب و مصوبه به سازمان مسکن ابلاغ می‌شد. همچنین کارکنان و عیال‌شان نمی‌بایست خانه داشته یا از اراضی خالصه دریافت کرده باشند. به آنان حداکثر تا ۵۰۰ متر از اراضی خالصه واگذار می‌شد. افراد بازنشسته نیز براساس شرایط فوق، می‌توانستند زمین دریافت کنند. قیمت را به کارشناسان رسمی تعیین می‌کردند. ده درصد قیمت باید نقد و باقی طی پنج سال پرداخت می‌شد.^۳ زمین‌های باقی‌مانده، می‌بایست از طریق مزایده به

۱. در حال حاضر وزرات راه و شهرسازی جایگزین این سازمان است.

۲. بنیاد علوی فعلی.

۳. مستط و تجميع ماده ۵ و ۶ آئين نامه اجرائى قانون انحلال بنگاه خالصجات مصوب ۴۷/۵/۱۲ - قانون راجع به الحاق يك تبصره به ماده ۲ قانون فروش خالصجات ... مصوب ۳۹/۳/۱۷ و ماده ۲ قانون فروش خالصجات مصوب ۱۳۳۴.

فروش می‌رسید و وجوه آن، صرف برنامه‌های عمرانی و شهرسازی همان شهر می‌شد. مقنن اختیار تصمیم‌گیری دربارهٔ باغ‌ها را به سازمان مسکن واگذار کرده بود؛ اما اقدام خاصی برای آن‌ها انجام نشد. نمی‌توان گفت باغ‌ها تابع مقررات اراضی و ابنیه بود؛ چون احتمالاً نیاز مؤسسات به باغ‌ها کمتر بود؛ لذا باغ‌ها به مزایده گذاشته می‌شدند. اراضی مذکور تا زمانی که به طریق فوق تعیین تکلیف نمی‌شدند، سازمان یا نهاد مربوطه مکلف به نگهداری و ادارهٔ آن‌ها بود. علاوه بر این کلیهٔ دعاوی علیه یا له این خالصه‌ها باید به طرفیت و دخالت نهادهای مذکور به عنوان نمایندهٔ دولت مطرح شود؛ برای مثال دعوی انتقال عرصهٔ اعیانی احداثی در محدودهٔ شهرها باید به طرفیت شهرداری‌ها طرح گردد.

نتیجه گیری

دولت‌ها حق هرگونه تصرف را در خالصه‌ها به عنوان بخشی از مایملک، در چهارچوب قوانین مربوطه داشتند (ماده ۳۰ قانون مدنی). در دوران گذشته این تصرف به‌سان مالکان حقیقی، به شکل «اداره کردن» بود. با گذشت زمان و ضرورت‌ها، نحوه تصرفات با انگیزه‌های متفاوت، آشکارا افزایش یافت. در دوره پهلوی دوم عزمی راسخ برای واگذاری این اموال وجود داشت و اقدامی فراگیر برای تحول در نظام کشاورزی در چهارچوب برنامه‌ی اصلاحات ارضی انجام شد. به سبب وحدت منشاء اراده تغییر مالکیت در اصلاحات ارضی و مالکیت خالصجات، تعیین وضعیت خالصه‌ها اهمیت خاصی یافت. علی‌رغم سهولت امکان اجرای نظام اصلاحات ارضی در خالصه‌ها، شاهد تأخیر چند ساله در همسان قراردادن حقوق زارعان این اراضی با زارعان دیگر املاک در کشور بودیم؛ با وجود این، به سبب تنوع خالصه‌ها و محل وقوع آن‌ها، مقررات خاصی برای آن‌ها تعریف شد. در این فرایند علاوه بر زارع، از متصرفان نیز حمایت شد. بر این اساس باید گفت قبل از شروع اصلاحات ارضی در ایران خالصجات واگذار می‌شدند و این روند همزمان با اصلاحات ارضی ادامه می‌یافت برای شناخت درست این مقررات باید گفت: ۱- قبل از اصلاحات ارضی اگر خالصه‌ای واگذار می‌شد و «انتقال گیرنده» به‌وسیله زارع در اراضی کشت و زرع می‌کرد، با شروع اصلاحات این ملک مشمول اصلاحات می‌شد. این شمول نتیجه نحوه تصرفات بود نه ریشه مالکیتی آن. ۲- خالصه‌هایی که بعد از شروع اصلاحات ارضی واگذار می‌شدند در دو مقطع تفکیک آنها مهم است: آنهایی که قبل از قانون انحلال بنگاه خالصجات واگذار شدند و آنهایی که تا تصویب این قانون در مالکیت دولت باقی ماندند. آنهایی که قبل از قانون اخیر الذکر واگذار شدند تابع قانون «فروش خالصجات ۱۳۳۴» و همه ضوابط این قانون‌اند و انتقال گیرنده زمین خالصه در این مقطع در هیچ صورتی تابع قوانین اصلاحات ارضی نمی‌شد. اما بعد از تصویب این قانون خالصجات با اصلاحات ارضی همراه شد. خالصه‌های این زمان خارج از محدوده شهر به‌سازمان اصلاحات ارضی واگذار شدند تا در صورتی که زارعی در این اراضی باشد بر اساس مرحله اول اصلاحات ارضی و شیق «خرید حق ریشه» مرحله دوم اصلاحات ارضی عمل شود ولی اگر شخصی صرفاً متصرف بود تنها در اراضی ابی تحت شرایطی می‌توانست زمین دریافت کند که ضوابط این امر در قوانین خاص مانند «قانون تعیین تکلیف» بیان شد. اما خالصه‌های داخل در محدوده شهر بدون تفکیک بین زارع و «متصرف» تحت ضوابطی عرصه

اعیانی احداثی به صاحب اعیانی واگذار می‌شد و این اشخاص حقی نسبت به اراضی نداشتند. نمایندگی دولت هم به نهاد خاصی با در نظر گرفتن تغییرات سیاسی، سپرده شد. به این ترتیب، شناخت حقوق افراد در این زمینه تابع فهم دقیق قانون حاکم در زمان ایجاد حق و مال مورد ادعایی است؛ بدین سبب تحلیل نظام ارضی خالصه در روند اصلاحات ارضی در ایران پیچیدگی خاص داشت.

منابع و مأخذ

الف) کتب و مقالات

۱. آذرنگ، منوچهر، علی امینی؛ ریشه‌های شکست اصلاحات، بخارا، آذر و اسفند ۱۳۸۶، ش ۶۴.
۲. بدیع‌الزمان، شمس‌الدین؛ مناسبات ارضی در ایران معاصر ترجمه متین، غلامحسین، تهران، ۱۳۶۰.
۳. پهلوی، محمدرضا؛ به سوی تمدن بزرگ، تهران، ۲۵۳۶.
۴. پهلوی، محمدرضا؛ انقلاب سفید، تهران: ناشر کتابخانه پهلوی، ۱۳۴۵.
۵. حسینی تهرانی، مرتضی؛ تشخیص اموال عمومی از خالصجات، کانون وکلا، دوره‌ی اول؛ شهریور و مهر ۱۳۲۹، شماره ۱۶ و ۱۷.
۶. زند مقدم، محمود؛ ت نگاری و حقوق رگه‌های تأمینی همکاری در بنه، تأمین اجتماع، پاییز ۱۳۷۸، شماره ۲.
۷. سوداگر، محمد؛ نظام ارباب رعیتی در ایران، تهران: چاپخانه گلشن، ۲۵۳۶.
۸. صفی‌نژاد، جواد؛ بنه، تهران: انتشارات توس، ۲۵۳۶.
۹. عجمی، امیر اسمعیل؛ بنه در ساخت اجتماعی روستا، ایران‌نامه، پاییز ۱۳۷۴، ش ۲.
۱۰. عمید، حسن؛ فرهنگ فارسی، چاپ هشتم، تهران: انتشارات امیرکبیر، ۱۳۷۱.
۱۱. عمید، محمدجواد؛ کشاورزی فقر و اصلاحات ارضی در ایران، ترجمه محمدجواد رامین‌نژاد، تهران: نشر نی، ۱۳۸۴.
۱۲. لمتن، آن‌کارین سواين فورد؛ مالک و زارع در ایران، ترجمه منوچهر امیری، تهران: شرکت انتشارات علمی فرهنگی، ۱۳۷۷.
۱۳. محمدعلی (همايون) کاتوزیان، اقتصاد سیاسی ایران، ج ۱، ترجمه محمدرضا نفیسی، پایپروس، تهران ۱۳۶۶.
۱۴. معین، محمد؛ فرهنگ فارسی، تهران: انتشارات امیرکبیر، ۱۳۷۶.

ب) قوانین و مقررات

۱۵. اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷/۲/۱.

۱۶. قانون حق الارض و حق الما طواحين اربابی واقعه در اراضی خالصه دولتی تاریخ تصویب ۱۳۰۱/۳/۳.
۱۷. قانون اصلاحات اراضی مصوب ۲۴ اسفند ماه ۱۳۳۸.
۱۸. قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی نوزدهم دی ماه ۱۳۴۰.
۱۹. تفویض قریه آوه خالصه به ملکیت وراث مرحوم آیت الله تهرانی مصوب ۱۲۹۰/۴/۱۴.
۲۰. قانون اجازه واگذاری یک میلیون گز از اراضی قریه اهرنجان خالصه به بلدییه سلماس برای ساختمان شهر مصوب ۱۳۰۹/۴/۱۷.
۲۱. قانون اجازه تبدیل اراضی آغداش حاجی آقای دیلمقانی به املاک خالصه برای فرودگاه طیاره مصوب ۱۳۰۹/۲۷.
۲۲. قانون اجازه تصدیق مالکیت آقای شریف الدوله نسبت به یک دانگ قریه زندآباد خالصه قراجه داغ در ازاء دریافت یک هزار و هفتصد تومان از مشارالیه
۲۳. قانون اجازه تبدیل علاقه آب و خاکی آقای قوام در شیراز با رقبات خالصه دولت در نقاط دیگر ۱۳۳۱/۳/۱۷.
۲۴. قانون اجازه فروش املاک خالصه واقع در اطراف پل ذهاب برای ده نشین کردن طوایف آن حدود مصوب ۱۳۱۱/۴/۱۴.
۲۵. قانون اجازه واگذاری خالصجات واقعه در لرستان به افراد الوار که ده نشین گردند، مصوب ۲۸ مهر ماه ۱۳۱۱.
۲۶. قانون اجازه فروش خالصجات اطراف تهران مصوب ۱۳۱۶/۸/۲
۲۷. قانون واگذاری مزرعه برنجزار واقع در قصبه نیریز به بلدییه همان محل مصوب ۱۳۱۰/۱۱/۱۵؛
۲۸. قانون اجازه معاوضه علاقه آب و خاکی اشخاص به [با] خالصجات دولتی در صورت اقتضاء مصوب ۱۳۱۱/۷/۲۸
۲۹. قانون راجع به فروش خالصجات و قرضه های فلاحتی و صنعتی مصوب ۱۳۱۲/۱۰/۱۷
۳۰. قانون فروش خالصجات مصوب ۱۳۳۴/۹/۲۹
۳۱. تصویب نامه مورخ ۱۳۲۵/۴/۱۵.

۳۲. اساسنامه سازمان سازمان امور اراضی مصوب هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۵.۱۱.۷.
۳۳. آیین نامه معاملات دولتی مصوب ۱۳۴۹.۱۲.۲۷ کمیسیون دارایی مجلس شورای ملی.
۳۴. قانون محاسبات عمومی مصوب ۱۳۴۹.۱۰.۱۵.
۳۵. مصوبه ۲۰۳۱ موضوع دستورالعمل اجرایی قانون تعیین تکلیف اراضی مزروعی و اعیان مستحدث از طرف اشخاص در دهات و مزارع خالصه مصوب ۵۴.
۳۶. قانون راجع به الحاق یک تبصره به ماده ۲ قانون فروش خالصجات به منظور واگذاری اراضی به کارگران لایحه‌ی قانونی اصلاح بند ب ماده ۶ اساسنامه سازمان عمران اراضی شهری استان تهران مصوب ۵۸/۱۰/۱۲ شورای انقلاب.
۳۷. لایحه‌ی قانونی راجع به شمول لایحه‌ی اصلاحی بند ب ماده (۶) اساسنامه سازمان عمران اراضی شهری استان تهران به کلیه سازمان‌های عمران اراضی شهری سایر استان‌های کشور مصوب ۵۸/۱۱/۲۰.
۳۸. قانون اصلاح قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن و قانون اصلاح قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن مصوب ۱۳۴۶.۱۰.۱۱.
۳۹. قانون استرداد اراضی واگذاری از زارعین معتاد به مواد مخدر مصوب ۱۳۴۷.

Land Reform in Property of State (Khalese)

Ali MAHMOODIAN (PhD student at Private law; Shahid Beheshti University)

Dr.G.EFTEKHAR JAHROMI (Professor of Law; Shahid Behest University)

Abstract:

Land reform program, as the most comprehensive and serious governance action in the history of Iran's agriculture, had wonderful effects on agrarian system. Destroying the landlord-peasant system is a rational instance of it. Property of state belonged to government which performed the land reform in which the farmer's condition is similar to other farmers on other lands (appropriative and private property). Summary got coordinated with reform program with delay. This property had various claims (Proprietor and The owner Nsq). Dissimilarities of people's rights along with variety of summaries (garden, land, buildings, and aqueduct) caused a trivial inflation in government law making procedure. Analyzing these laws was essential for understanding the performance of land reform in this group of properties. This later necessity indicates that 'time' plays a vital role in the consideration of these rules.

Key words:

land reform, agrarian system, landlord-peasant