

# حقوق کاربردی نسق، حق زارعاڤه، حق ریشه، کارافه، (رویه قضائی) اراضی و املاک و باغات

(حق رعیتی، تبر تراشی، گاو بندی، بُنه، سهم بری، مغارسه، مزارعه، دستارمی، قراپشک، جور، آبادانی، تصرف، آب و گل، احداث اعیانی، حق امتیاز، دسترنج رعیتی، اولویت، ارث نسق، اثبات نسق، اصلاح نسق، تغییر نسق، ترک نسق و نسق مشاع بین چند زارع...)

همراه با

مقررات کامل اصلاحات ارضی و حفظ کاربری زراعی مجموعه مقررات،  
بخشنامه‌ها دستورالعمل‌های اجرای سازمان امور اراضی ثبتی، آرای شورایی عالی  
اصلاحات ارضی و ثبت. آراء هیأت عمومی و شعب دیوان عالی کشور و دیوان  
عدالت اداری، آرای محاکم دادگستری نظریه‌های مشورتی قضایی.  
نظریه کارشناسان و غیره

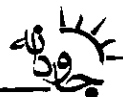
تدوین و تألیف

عباس بشیری، محمدصادق چاووشی، حسین دانشوری  
امیر آذربایجانی، سعید فلاح امین، سعید خمسه، نوید نورمحمدی  
میگارودی، امیرعلی محبی (خبیره اراضی)

اساتید، کارشناسان و وکلا دادگستری

انتشارات جاودانه

عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام  
 عنوان و نام پدیدآور : حقوق کاربردی نسق، حق زارعانه، حق ریشه، کارافه، (رویه قضائی)  
 مشخصات نشر : تهران: جاودانه، جنگل، ۱۳۹۲.  
 مشخصات ظاهری : ۹۲۸ ص.  
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۱۷۷-۹  
 وضعیت فهرست‌نویسی : فیپا  
 یادداشت : تدوین و تألیف: عباس بشیری، محمدصادق چاووشی، حسین دانشوری، امیر آذربایجانی، سعید فلاح‌امین، سعید خمسه، نوید نورمحمدی سیگارودی، امیرعلی محبی.  
 موضوع : زمین‌داری روستایی - - قوانین و مقررات - ایران  
 موضوع : مزرعه‌ها - اجاره - - قوانین و مقررات - ایران  
 موضوع : کشاورزان - - وضع حقوقی و قوانین - ایران  
 موضوع : رویه قضائی - ایران  
 شناسه افزوده : بشیری، عباس، ۱۳۴۷-  
 رده‌بندی کنگره : KMH۳۰۵۹/ح۷۱۳۱۲:  
 رده‌بندی دیویی : ۳۴۳/۵۵۰۷۳۵:  
 شماره کتابشناسی ملی : ۲۲۶۶۰۱۲



عنوان کتاب: حقوق کاربردی نسق، حق زارعانه، حق ریشه، کارافه، (رویه قضائی) اراضی و املاک و باغات  
 تدوین و تألیف: عباس بشیری، محمدصادق چاووشی، حسین دانشوری، امیر آذربایجانی، سعید فلاح‌امین، سعید خمسه، نوید نورمحمدی سیگارودی، امیرعلی محبی  
 ناشر: انتشارات جاودانه، جنگل  
 ناظر فنی: امین لشکری  
 نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۲  
 قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه  
 قیمت: ۳۰۰۰۰۰ ریال با جلد نفیس  
 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۱۷۷-۹

[http:// www.junglepub.org](http://www.junglepub.org)  
[email:// Info@junglepub.org](mailto:Info@junglepub.org)

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹-۶۶۴۸۲۸۳۰  
 ۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

بسم الله المقدر والمقدر

## تقدیم به محققین آب و اراضی و طعم ایران

بزرگانی که در اراضی و آب «قلم» زدید، هنر خالق نقطه آبی کم‌رنگ هستی، حضور در ظرافت گندم، رایش تبدر، در خرمن‌گاه، کودکانه باد را صدا بزیم، طراوت آب راهجی، عزیزان، چکاوک در نسق‌های زراعی پدرانمان آواز آزادی سر می‌دهند، من و ایل «قلم» در روشنی ماه پیام دوست داشتیم را برایتان مهربان از مزرعه وطن کوچاندم، بیاید از صلح حرف بزیم و یاد بگیریم، در تعالی خشم را کنترل کنیم، شاخه تحقیق حقوقی اراضی با دستان پاک شما ریشه زد و تلاش همه به ثمر؛ ما به منشور صلح و آزادی سیاه و سپید گاندی و ماندلا وفاداریم.

با ارادت  
عباس بشیری

## فهرست مطالب

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| مقدمه .....                                                                                        | ۱  |
| پیشگفتار .....                                                                                     | ۳  |
| بخش اول: مبانی منابع و روند و تحول ایجاد حق نسق، ریشه، کارافه .....                                | ۳۹ |
| ۱- تعاریف .....                                                                                    | ۴۰ |
| ۱-۱- نسق زراعتی .....                                                                              | ۴۰ |
| ۱-۲- زارع .....                                                                                    | ۴۰ |
| ۱-۳- مالک .....                                                                                    | ۴۱ |
| ۱-۴- مالکیت .....                                                                                  | ۴۲ |
| ۱-۵- گاوبندی .....                                                                                 | ۴۲ |
| ۱-۶- بنه .....                                                                                     | ۴۲ |
| ۱-۷- حق .....                                                                                      | ۴۹ |
| ۱-۸- حق آب و گل .....                                                                              | ۴۰ |
| ۱-۹- تعریف دهقان و وضعیت روستاها در گذشته .....                                                    | ۴۰ |
| ۲- اصلاحات ارضی از میان برداشتن روابط سنتی ارباب رعیتی .....                                       | ۴۰ |
| ۳- توزیع اراضی بین زارعین صاحب نسق در آستانه شروع اصلاحات ارضی .....                               | ۵۱ |
| ۳-۱- دهقانان مرفه .....                                                                            | ۵۷ |
| ۳-۲- دهقانان میان حال .....                                                                        | ۵۷ |
| ۳-۳- دهقانان کم‌زمین .....                                                                         | ۵۷ |
| ۳-۴- کشاورزان بی‌زمین .....                                                                        | ۵۸ |
| ۴- توزیع مجدد زمین یا حق استفاده از زمین به نفع دهقانان و صاحبان نسق زراعی .....                   | ۵۹ |
| ۵- یزرگی مالکان غایب از ده و محدود کردن مالکیت آنها و واگذاری نسق به زارعین به‌طور دسته‌جمعی ..... | ۶۰ |
| ۶- حذف نظام سهم‌بری، بدون تغییر نظام زمین‌داری .....                                               | ۶۱ |

|     |                                                                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|
| ۶۱  | ۱- اجاره دهات و اراضی رعایا                                                        |
| ۶۱  | ۲- فروش اراضی به رعایا                                                             |
| ۶۱  | ۳- تقسیم زمین براساس نسبت بهره مالکانه                                             |
| ۶۱  | ۴- تشکیل واحدهای سهامی زراعی                                                       |
| ۶۱  | ۵- خرید حق ریشه زارع                                                               |
| ۶۷  | ۷- تقسیم زمین زراعی در میان مالکان و اجاره‌داران «صاحبان نسق» به نسبت بهره مالکانه |
| ۸۰  | ۸- الگوی مالکیت انواع سهم مالکیت اراضی قبل از اصلاحات ارضی                         |
| ۸۰  | ۸-۱- املاک خالصه و دولتی                                                           |
| ۸۰  | ۸-۲- املاک سلطنتی                                                                  |
| ۸۰  | ۸-۳- املاک موقوفه                                                                  |
| ۸۱  | ۸-۴- عمده مالکی                                                                    |
| ۸۱  | ۸-۵- خرده مالکی                                                                    |
| ۸۴  | ۹- نظام سهم‌بری                                                                    |
| ۹۰  | ۹- سرپرستی املاک مالکان در ده به وسیله مباشر و برنامه‌ریزی نسق‌بندی اراضی زارعی    |
| ۹۲  | ۱۰- اشکال بهره‌برداری از زمین و شکل‌گیری نسق‌های زراعی                             |
| ۹۲  | ۱۰-۱- بهره‌برداری رعیتی                                                            |
| ۹۲  | ۱۰-۲- بهره‌برداری ملکی                                                             |
| ۹۲  | ۱۰-۳- بهره‌برداری اجاره‌ای                                                         |
| ۹۲  | ۱۰-۴- بهره‌برداری‌های مختلط                                                        |
| ۹۹  | ۱۱- حق نسق عامل دریافت زمین در مراحل سه‌گانه اصلاحات ارضی                          |
| ۱۰۱ | ۱۲- بنه‌بندی در روستاها میانی ایجاد حق نسق زارعانه                                 |
| ۱۰۶ | ۱۳- نسق و سهم‌بری قانون زراعی روستاها                                              |
| ۱۰۶ | ۱۳-۱- حقوق ناشی از نسق                                                             |
| ۱۱۴ | ۱۳-۲- حقوق و مقررات سهم‌بری                                                        |
| ۱۱۵ | ۱۴- ایجاد نسق زارعانه در بنه‌های گاو‌بندی                                          |
| ۱۱۸ | ۱۵- تأسیسات حقوقی و عرفی کارافه                                                    |
| ۱۱۸ | ۱۵-۱- حق کارافه چیست؟                                                              |

- ۱۳۲..... ۱۵-۲- تعریف: تبر تراشی - کارافه و یا دستارامی
- ۱۴۲..... ۱۵-۳- آثار حق کارافه
- ۱۳۴..... ۱۵-۴- حدود حق کارافه
- ۱۳۳..... ۱۵-۵- مبنای حقوقی حق کارافه
- ۱۳۳..... ۱۵-۵-۱- احیاء اراضی موات
- ۱۳۳..... ۱۵-۵-۲- عرف و عادت
- ۱۳۴..... ۱۵-۵-۳- ایجاد علاقه نسبت به زمین در اثر مرور زمان
- ۱۳۴..... ۱۵-۶- حق کارافه در نقاط دیگر ایران «خوزستان»
- ۱۳۵..... ۱۵-۷- حق کارافه در خوزستان «تعاب»
- ۱۳۵..... ۱۵-۸- ثبت املاک و حقوق زارعین
- ۱۳۵..... ۱۵-۹- اختلافات ناشی از ثبت و حقوق ناشی از نسق «تعاب» و «کارافه»
- ۱۴۱..... ۱۶- حقوق ثبت و ثبت حق نسق
- ۱۴۵..... ۱۷- قواعد و نظام عرفی و حقوقی صاحبان نسق زراعی
- ۱۴۷..... ۱۸- نظام حاکم حقوقی و عرفی بر زمین های مزروعی صاحبان نسق
- ۱۵۵..... ۱۹- مزارعه با هم کاشتن قرار کشت و فصل معین
- ۱۵۷..... ۲۰- مبنای تاریخی و عرفی ایجاد نسق زارعانه در روستاها
- ۱۶۳..... ۲۱- اقتصاد دهقانی و ارتباط با حق نسق زارعانه
- ۱۷۴..... ۲۲- روند تحولات زمین داری و مالکیت اراضی مزروعی و حق نسق
- ۱۷۶..... ۲۲-۱- مالکیت خصوصی
- ۱۷۷..... ۲۲-۲- املاک خالصه
- ۱۷۷..... ۲۲-۳- املاک شاهی یا اختصاصی
- ۱۷۷..... ۲۲-۴- املاک موقوفه
- ۱۸۰..... ۲۲-۵- مالکان بسیار بزرگ
- ۱۸۰..... ۲۲-۶- مالکان نسبتاً بزرگ
- ۱۸۰..... ۲۲-۷- مالکان متوسط نسبتاً بزرگ
- ۱۸۰..... ۲۲-۸- خرده مالکان
- ۱۸۰..... ۲۲-۹- دهقانان یا خرده مالکان شخص کار

|                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ۱۰-۲۲- اراضی خالصه «دولتی» واگذاری خالصات                                                             | ۱۸۱ |
| ۱۱-۲۲- اراضی اختصاصی یا سلطنتی                                                                        | ۱۸۵ |
| ۱۲-۲۲- اراضی وقفی                                                                                     | ۱۸۶ |
| ۲۳- واحد تولید زراعی در رابطه با مالکیت و نسق زارعه                                                   | ۱۸۶ |
| ۱-۲۳- شش دانگ ده یا مزرعه                                                                             | ۱۸۶ |
| ۲-۲۳- دانگ اجزا و اضعاف آن                                                                            | ۱۸۷ |
| ۳-۲۳- نسق زراعی اجزا و اضعاف آن                                                                       | ۱۸۷ |
| ۲۴- حد نصاب مالکیت ها و تمیز آنها از حق نسق زارعین                                                    | ۱۸۸ |
| ۲۵- پیامد واگذاری اراضی مزروعی به زارعان صاحب نسق                                                     | ۱۸۹ |
| ۲۶- واگذاری اراضی به کارگران کشاورزی (مقیم منطقه تقسیم) به عنوان زارعین صاحب نسق                      | ۱۹۱ |
| ۲۷- ویژگی های بهره برداری اراضی اسقی                                                                  | ۱۹۲ |
| ۲۸- فروش، اجاره، سهم، بهره برداری و ایجاد نسق زارعه ناشی از فعالیت زارعان بر روی اراضی                | ۲۱۴ |
| ۲۹- تغییر و ایجاد نحوه مالکیت جدید نسبت به اراضی و نسق زارعه                                          | ۲۱۹ |
| ۳۰- ایجاد مالکیت براساس نسق زراعی                                                                     | ۲۲۸ |
| ۳۱- تغییر نوع بهره برداری از اراضی زراعی مبتنی بر نسق زراعی ده دهقانان مرفه، متوسط، کم زمین و بی زمین | ۳۴۰ |
| ۱-۳۱- دهقانان مرفه                                                                                    | ۲۴۰ |
| ۲-۳۱- دهقانان متوسط                                                                                   | ۲۴۱ |
| ۳-۳۱- دهقانان کم زمین                                                                                 | ۲۴۲ |
| ۴-۳۱- دهقانان بی زمین                                                                                 | ۲۴۳ |
| ۳۲- نظام حقوقی مالکیت اراضی مشاعی غیرمفروز ثبتی، نسق زراعی                                            | ۲۴۳ |
| ۳۳- نظام بهره برداری سهم بری اراضی زراعی                                                              | ۲۴۳ |
| ۳۴- نظام بهره برداری عرفی اراضی کشاورزی (نسق) عرفی                                                    | ۲۶۲ |
| ۳۵- تعیین شش دانگ باقیمانده برای مالک یا کمتر از آن با داشتن زارع صاحب نسق                            | ۲۷۶ |
| ۳۶- مبانی اجاره، فروش، تقسیم، خرید حق ریشه برای صاحبان نسق زراعی                                      | ۲۸۴ |
| ۱-۳۶- اجاره                                                                                           | ۲۸۴ |
| ۲-۳۶- فروش                                                                                            | ۲۸۴ |

|          |                                                                                            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۲۸۵..... | ۳-۳۶- تقسیم                                                                                |
| ۲۸۵..... | ۴-۳۶- خرید حق ریشه زارعین                                                                  |
| ۲۹۶..... | ۳۷- تعیین تکلیف اراضی مالکین در اراضی نسفی زارعین                                          |
| ۲۹۷..... | ۱-۳۷- فروش اراضی بر مبنای مال الاجاره سالیانه تعیین شده برای ملک                           |
| ۲۹۸..... | ۲-۳۷- تقسیم اراضی نسبت به بهره مالکانه اعم از دایر و بایر با حقایقه مربوط به تقسیم و افراز |
| ۳۱۰..... | ۳۸- آئین نامه اجرائی پرداخت بهای نسق                                                       |
| ۳۱۲..... | ۳۹- حق زارعانه و ریشه و نحوه احتساب آن                                                     |
| ۳۱۳..... | ۴۰- فرمول حق ریشه                                                                          |
| ۳۱۶..... | ۴۱- حقوق زارعانه، حق کسب و پیشه کشاورزی                                                    |
| ۳۱۸..... | ۱-۴۱- عوامل مؤثر در ارزیابی حق نسق و ریشه کشاورزی                                          |
| ۳۲۳..... | ۴۲- نسق کشاورزی ایران                                                                      |
| ۳۲۹..... | ۱-۴۲- سرزمین های غرب و کرمانشاه                                                            |
| ۳۳۲..... | ۲-۴۲- حق ریشه                                                                              |
| ۳۳۴..... | ۳-۴۲- آمار تولید کشاورزی                                                                   |
| ۳۳۶..... | ۴۳- حق نسق، ریشه - زارعانه در رویه قضائی                                                   |
| ۳۴۶..... | ۱-۴۳- عرف قاعده ای الزام آور                                                               |
| ۳۵۰..... | ۲-۴۳- حقوق زارعانه در شکل حق تقدم                                                          |
| ۳۵۰..... | ۳-۴۳- حقوق زارعانه در شکل حق ریشه                                                          |
| ۳۵۱..... | ۴-۴۳- حقوق زارعانه در شکل بهای مرغوبیت و آماده سازی و ایجاد اثر مادی حقوق زارعانه          |
| ۳۵۲..... | ۵-۴۳- حقوق زارعانه در شکل سهمی از زمین زراعی                                               |
| ۳۵۳..... | ۶-۴۳- نتیجه گیری                                                                           |
| ۳۵۵..... | ۴۴- عدم تأثیر تغییر کاربری زمین در بقاء حق زارعانه                                         |
| ۳۵۵..... | ۱-۴۴- وضعیت ثبتی ملک مورد کارشناسی برای حق زارعانه                                         |
| ۳۵۷..... | ۲-۴۴- گردشکار پرونده اراضی مورد ادعا در روستای مهدی آباد                                   |
| ۳۵۸..... | ۳-۴۴- تفسیر عکس های هوایی برای اثبات کاشت، داشت، برداشت و مرغوبیت اراضی در سال های متمادی  |
| ۳۵۸..... | ۱-۴۴-۳- عکس های هوایی مربوط به فوریه سال ۱۹۶۵ میلادی                                       |



|          |                                                                                                                                                                  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۳۵۹..... | ۴۴-۳-۲- عکس‌های هوایی مربوط به سال ۱۹۷۱ میلادی                                                                                                                   |
| ۳۶۰..... | ۴۴-۳-۳- عکس‌های هوایی مربوط به سال ۱۹۷۷ میلادی                                                                                                                   |
| ۳۶۱..... | ۴۴-۳-۴- عکس‌های هوایی مربوط به سال ۱۳۷۴ شمسی                                                                                                                     |
| ۳۶۱..... | ۴۴-۳-۵- عکس‌های هوایی مربوط به سال ۱۳۸۱ شمسی                                                                                                                     |
| ۲۰       | ۴۴-۳-۶- نظریه کارشناسی (حقوق خواهان‌ها در بخش زراعت با تقدم زمانی با مرجع                                                                                        |
| ۳۶۱..... | درصد ارزش روز)                                                                                                                                                   |
| ۳۶۲..... | ۴۴-۳-۷- نحوه محاسبه حقوق خواهان‌ها (غارس و حق زارخانه)                                                                                                           |
| ۴۵       | طبق اجاره‌نامه رسمی ۲۵۷۵۹ مورخ ۱۳۴۴/۲/۱ مؤجر باید به تصدیق خبره حق ریشه                                                                                          |
| ۳۶۳..... | سبزیجات و سرریز کود را از مستأجر خریداری و قیمت آن را بپردازد.                                                                                                   |
| ۳۶۳...   | ۴۵-۱- موقعیت ملک در زمان بازدید (کشت سبزیجات، درخت توت، انار، نارون، انگور ...)                                                                                  |
| ۳۶۴..... | ۴۵-۲- نظریه کارشناسی (ارزش ریشه سبزیجات، ارزش کود و سایر خدمات زارخانه)                                                                                          |
| ۳۶۴..... | ۴۵-۳- نوع سند اجاره مزروعی با داشتن حق ریشه سبزیجات                                                                                                              |
| ۳۶۵..... | ۴۶- احتساب حق ریشه، سرسبزی و ارزش کود و خدمات اراضی                                                                                                              |
| ۳۶۶..... | ۴۷- جوانب مؤثر در تعیین حق زارخانه و اجدادی در عرصه متنازع‌فیه                                                                                                   |
| ۳۶۷..... | ۴۷-۱- سابقه زمین مورد ترافع (فروش قسق زراعی)                                                                                                                     |
| ۳۶۷..... | ۴۷-۲- وضعیت فعلی زمین متنازع‌فیه (کربندی، کاشت، غرس اشجار، احداث ساختمان یک حلقه چاه، باربند گلی، حوض آب، مرزبندی و ...)                                         |
| ۳۶۸..... | ۴۷-۳- قیمت‌گذاری اعیانی‌ها و حق زارخانه                                                                                                                          |
| ۳۶۸..... | ۴۷-۴- نظریه کارشناسی و حق تسطیح، احیاء و آبادانی، حقوق زارخانه و مالکیت اعیانی‌ها ...                                                                            |
| ۳۶۹..... | ۴۷-۵- کروکی عرصه و اعیان اراضی صاحب حق ریشه                                                                                                                      |
| ۳۷۰..... | ۴۸- تبدیل و تغییر وضعیت اراضی و انهار قدیمی به وضع بهینه، حق نسق ایجاد می‌کند.                                                                                   |
| ۳۷۳..... | ۴۹- زارع صاحب نسق شناخته شدن در اجرای مقررات اصلاحات ارضی و واگذاری سند رسمی ملک به زارع                                                                         |
| ۳۷۴..... | ۵۰- در صورت از قلم افتادن نسق زارخانه علی‌رغم تصرف در آمار اولیه اصلاحات ارضی                                                                                    |
| ۳۷۸..... | ۵۱- دادخواست پرداخت حقوق زارخانه و اعیانی‌های احدثی در اراضی روستای علانین با تعیین متوسط کارشناس رسمی دادگستری و درخواست توأمان رسیدگی شدن پرونده‌های مطروحه .. |
| ۳۷۹..... | ۵۲- دادخواست تقابل صدور دستور پرداخت حقوق زارخانه و دسترنج و ریشه و اعیان و اشجار ۴۰ ساله اراضی مورد اجاره شفاهی                                                 |

- ۵۳- صدور حکم مبنی بر پرداخت هزینه‌های نگهداری، حفر چاه نصب لوله و محاسبه حق نسق زارعانه ..... ۳۸۰
- ۵۴- محکومیت خواننده به پرداخت حق زارعانه (کارافه، دستارم) طبق نظر کارشناس (غیرمالی) هزینه دادرسی، حق الوکاله وکیل و ..... ۳۸۱
- ۵۵- پیوند نسق زراعی بهره‌برداران با حق انتفاع از مرتع ..... ۳۸۱
- ۵۵-۱- منشاء مالکیت و تصرف زمین‌های کشاورزی در ییلاق و قشلاق ..... ۳۸۳
- ۵۵-۲- تضعیف نسق در مراتع و توافق در افزایش طبیعی دام ..... ۳۸۵
- ۵۶- نسق اراضی متغیر یا یکساله، نسق ثابت و دائم براساس نام زارعان و جفت‌گاو ..... ۳۸۶
- ۵۶-۱- اصلاحات اراضی تفسیراتی است که دولت در بنیان‌های کشاورزی وارد می‌سازد ..... ۳۸۶
- ۵۶-۲- شرایط موفقیت اصلاحات ارضی ..... ۳۸۷
- ۵۶-۳- هرگاه اصلاح ارضی را با تقسیم زمین‌های مزروعی یکی انگاریم پیشه این کار را در تاریخ اجتماعی گذشته ایران می‌یابیم ..... ۳۸۸
- ۵۶-۴- مرحله واقعی اصلاحات ارضی در ایران ..... ۳۸۹
- ۵۶-۵- بنیان‌های نو و مسائل تازه در کشاورزی ..... ۴۰۰
- ۵۷- مزارعه یا نصفه‌کاری بین صاحب زمین و زارع حاکی از ضرورت خلع ید پس از انقضاء مدت و مطالبه مالک است ..... ۴۰۳
- ۵۷-۱- دعوی رفع تصرف پس از انقضاء مدت مزارعه ..... ۴۱۵
- ۵۷-۲- دعوی خلع ید غاصبانه ..... ۴۱۷
- ۵۷-۳- دعوی خلع ید غاصبانه و تشخیص زارع صاحب نسق ..... ۴۲۱
- ۵۸- نسق زراعی شالیکاری ۵۰٪ مالک، ۵۰٪ زارع ..... ۴۳۰
- ۵۸-۱- وضع موجود و مشاهدات ..... ۴۳۰
- ۵۸-۲- نظریه و اظهارنظر کارشناسی با توجه به دستور قضائی ..... ۴۳۰
- ۵۹- اراضی که مشمول اصلاحات ارضی و از اراضی عمومی ده باشد ..... ۴۳۱
- ۶۰- بهره‌برداری به صورت صیفی‌کاری و جالیزکاری ..... ۴۳۳
- ۶۱- واگذاری اراضی برای احداث طویله دامداری و علوفه‌کاری ..... ۴۳۵
- ۶۲- اراضی عرصه سنگلاخی، دارای خاک سطحی و فاقد سابقه کشت و زرع می‌باشد ..... ۴۳۸
- ۶۳- کاربری اراضی، زراعی و دارای پتانسیل کشت آبی و مسطح می‌باشد ..... ۴۳۹
- ۶۴- عرصه، در زمره اراضی زراعی و فاقد هرگونه اعیانی و حصار می‌باشد ..... ۴۴۱

|                                                                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ۶۵- وجود خرمن‌گاه، حاکی از بهره‌برداری عرضه به‌طور سنتی، دستی و استفاده از چارپایان در<br>ازمنه قدیم است. ....                                             | ۴۴۲ |
| ۶۶- دادن $\frac{1}{4}$ محصول زارعین صاحب نسق به مالک اراضی در هر سال. ....                                                                                 | ۴۴۴ |
| ۶۷- رقبه نسق گندم‌کاری، نسق باغ فندق، نسق زراعی دارد و قبل از سال ۱۳۶۱ زراعی بوده است. ....                                                                | ۴۴۵ |
| ۶۸- اراضی که مشمول اصلاحات ارضی قرار گرفته نسق زارخانه دارد. ....                                                                                          | ۴۴۷ |
| ۶۹- لیست زارعین صاحب نسق و تطابق عرصه با اسناد ارائه شده واقعی می‌باشد. ....                                                                               | ۴۴۹ |
| ۷۰- پلاک مفروزالرغیه مشمول مرحله سوم اصلاحات ارضی قرار گرفته و نسق زارخانه به کشاورزان<br>و اگذار و مالکین و ایادی آنها حقوقی نداشته‌اند. ....             | ۴۵۰ |
| ۷۱- با دلایل متقن اسناد اجاره ارائه شده، فاقد حدود و ثغور بوده و اراضی اصلاحات ارضی و صورت<br>و اسامی مشخصات زارعین اراضی مشمول نسق زراعتی نمی‌باشند. .... | ۴۵۵ |
| ۷۲- حق الزحمه یا حق ریشه با توجه به سبق تصرف باغ. ....                                                                                                     | ۴۵۶ |
| ۷۳- حق العمل، حق ریشه کشاورز. ....                                                                                                                         | ۴۶۰ |
| ۷۴- قیمت منطقه، آینده (دبی) قنات ثلاثه در ارزیابی حق زارخانه. ....                                                                                         | ۴۶۲ |
| ۷۵- ارزیابی سهم اراضی و قنات ثلاثه. ....                                                                                                                   | ۴۶۴ |
| ۷۶- میزان مساحت زمین، نوع و حاصل خیزی خاک موجود، عرف محل مدت زمان تصرف در احتساب<br>حق ریشه. ....                                                          | ۴۶۴ |
| ۷۷- کرد زارخانه و عرف و کوددهی و آماد سازی زمین در احتساب حق ریشه. ....                                                                                    | ۴۶۶ |
| ۷۸- حقوق زارخانه و حق العمل کشاورز و تناوب کشت و آیش. ....                                                                                                 | ۴۶۹ |
| ۷۹- گواهی نسق زراعتی مزرعه. ....                                                                                                                           | ۴۷۸ |
| ۸۰- مطالبه حق ریشه، اجرت‌المثل نگهداری، آبیاری، کشت تعداد ۲۵ اصله درخت. ....                                                                               | ۴۸۴ |
| ۸۱- کرد زراعی و حق ریشه زمین و آب قنات و درختان. ....                                                                                                      | ۴۸۹ |
| ۸۲- پرداخت حق زارخانه و اجرت عمل. ....                                                                                                                     | ۴۹۵ |
| ۸۳- تعیین حق ریشه قطعه زمین زراعی. ....                                                                                                                    | ۴۹۸ |
| ۸۴- مطالبه حقوق زارخانه از ساله ۱۳۵۹ لغایت سال ۱۳۹۰. ....                                                                                                  | ۴۹۸ |
| ۸۵- کشت مشاعی یونجه در حقوق زارخانه. ....                                                                                                                  | ۵۰۲ |
| ۸۶- سن درختان در نحوه احتساب حق ریشه. ....                                                                                                                 | ۵۰۳ |
| ۸۷- بررسی سابقه کشت، زرع، غرس درختان و آثار و شواهد موجود در پرداخت حق ریشه. ....                                                                          | ۵۰۷ |
| ۸۸- مشخص نمودن حق زارخانه زمین به مدت سی سال. ....                                                                                                         | ۵۰۹ |

- ۸۹- تعیین مدت زمان عمر درختان کشت شده در پرداخت حق ریشه ..... ۵۱۳
- ۹۰- عوامل مؤثر در تخمین مقدار زراعی و حقوق زارعه ..... ۵۱۶
- ۹۱- مطالبه نسق زراعی و حق زارعه (فرزند از پدر) ..... ۵۱۹
- ۹۲- تقاضای رسیدگی و صدور حکم مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی واگذاری اصلاحات ارضی ..... ۵۲۲
- ۹۳- تعیین تکلیف صاحبان نسق زراعی ..... ۵۲۳
- ۹۴- آیا خواهان جزو زارعین صاحب نسق می‌باشد؟ ..... ۵۲۵
- ۹۵- میزان تحت تصرف صاحب نسق زراعی ..... ۵۲۸
- ۹۶- عدم ثبت ملک به نام زارع صاحب نسق ..... ۵۳۱
- ۹۷- کشت آبی و دیم بودن اراضی ..... ۵۳۳
- ۹۸- پرداخت حق ریشه با کسر مساحت ..... ۵۳۶
- ۹۹- احیاء بودن اراضی مزرعه و قنات و کشت صدساله ..... ۵۳۷
- ۱۰۰- اعلام احیاء باغ مشجر ..... ۵۴۰

## بخش دوم: حق ریشه، حق نسق، کارافه، کسب و پیشه و... در مقررات و رویه قضایی ایران ..... ۵۴۹

- ۱- قانون اصلاحات ارضی مورخ ۱۳۳۹/۲/۲۶ ..... ۵۵۰
- ۲- آئین‌نامه سازمان و وظایف و حدود اختیارات و مسئولیت کمیسیون اصلاحات ارضی استان ..... ۵۷۲
- ۳- قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مورخ ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ ..... ۵۷۴
- ۴- آئین‌نامه تشکیلات و حدود اختیارات و وظایف سازمان اصلاحات ارضی ..... ۵۹۸
- ۵- آئین‌نامه مالی سازمان اصلاحات ارضی ..... ۵۹۹
- ۶- تصویب‌نامه قانونی تأمین اعتبار لازم جهت اجرای مفاد ماده ۲۷ قانون اصلاحات ارضی ..... ۶۰۱
- ۷- تصویب‌نامه قانونی اجرای لایحه اصلاحی قانون اصلاحات ارضی ..... ۶۰۳
- ۸- تصویب‌نامه قانونی در اجرای تبصره ۳ ماده ۲ قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ ..... ۶۰۴
- ۹- تصویب‌نامه قانونی راجع به تصویب‌نامه مورخ ۱۳۴۱/۱/۲۹ ..... ۶۰۵
- ۱۰- تصویب‌نامه قانونی در اجرای ماده ۲۴ قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ ..... ۶۰۶
- ۱۱- تصویب‌نامه قانونی الحاق یک تبصره به ماده دهم قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی ..... ۶۰۶
- ۱۲- تصویب‌نامه قانونی تخصیص اعتبار برای اجرای قانون اصلاحات ارضی ..... ۶۰۷

|                                                                                                                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ۱۳- تصویب‌نامه قانونی در اجرای قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹.....                                                                                                     | ۶۰۷ |
| ۱۴- قانون مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی.....                                                                                                                           | ۶۰۸ |
| ۱۵- اصلاح تصویب‌نامه مربوط به اصلاح قانون اصلاحات ارضی.....                                                                                                                | ۶۱۰ |
| ۱۶- قانون مربوط به اجازه اجرای آئین‌نامه اصلاحات ارضی پس از تصویب کمیسیون خاص مشترک مجلسین.....                                                                            | ۶۱۰ |
| ۱۷- تصمیم قانونی دایر به انتخاب هیجده نفر جهت عضویت کمیسیون خاص مشترک مجلسین برای رسیدگی به آئین‌نامه قانون اصلاحات ارضی.....                                              | ۶۱۱ |
| ۱۸- آئین‌نامه اصلاحات ارضی.....                                                                                                                                            | ۶۱۲ |
| ۱۹- آئین‌نامه عمرانی اراضی بایر و موات مصوب هیئت وزیران.....                                                                                                               | ۶۳۷ |
| ۲۰- مقررات مربوط به اجرای ماده ۱۷ آئین‌نامه اصلاحات ارضی.....                                                                                                              | ۶۴۰ |
| ۲۱- قانون مقررات مالی سازمان اصلاحات ارضی.....                                                                                                                             | ۶۴۲ |
| ۲۲- قانون مواد الحاقی به آئین‌نامه اصلاحات ارضی.....                                                                                                                       | ۶۴۳ |
| ۲۳- قانون راجع به الحاق هشت ماده به آئین‌نامه اصلاحات ارضی.....                                                                                                            | ۶۴۷ |
| ۲۴- قانون انحلال بنگاه خالصجات.....                                                                                                                                        | ۶۵۱ |
| ۲۵- قانون تبدیل و تسعیر مال الاجاره زارعین مستأجر املاک مشمول مرحله دوم اصلاحات ارضی ..                                                                                    | ۶۵۹ |
| ۲۶- مرجع رفع اختلاف بین مالک و زارع در امور مربوط به کشاورزی سازمان اصلاحات ارضی است.....                                                                                  | ۶۶۰ |
| ۲۷- قانون تقسیم و فروش مورد اجاره به زارعین مستأجر.....                                                                                                                    | ۶۶۸ |
| ۲۸- آئین‌نامه اجرائی قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر.....                                                                                             | ۷۰۰ |
| ۲۹- قانون اجازه امضاء اسناد فروش و قبوض مربوط به انتقال املاک مشمول مرحله اول قانون اصلاحات ارضی وسیله وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی به قائم‌مقامی زارعین مستنکف..... | ۷۰۷ |
| ۳۰- آئین‌نامه ماده ۲۶ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی.....                                                                                                                 | ۷۰۸ |
| ۳۱- قانون خرید اراضی کشاورزی برای تأمین نیازمندی‌های صنعتی و معدنی.....                                                                                                    | ۷۱۰ |
| ۳۲- آئین‌نامه تضمین قبوض اقساطی موضوع ماده (۵) قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر.....                                                                   | ۷۱۱ |
| ۳۳- قانون تمدید مهلت‌های مقرر در ماده ۴۰ آئین‌نامه اصلاحات ارضی و ماده سوم قانون راجع به الحاق هشت ماده به آئین‌نامه اصلاحات ارضی.....                                     | ۷۱۲ |

- ۳۴- آئین‌نامه اجرائی تبصره ۲۵ ماده ۶ قانون تقسیم و فروش املاک عورت اجاره به زارعین مستأجر ..... ۷۱۳
- ۳۵- اصلاح ماده ۱۲ آئین‌نامه اجرائی قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر ..... ۷۱۴
- ۳۶- اصلاح ماده ۸ آئین‌نامه عمران اراضی بایر و موات ..... ۷۱۵
- ۳۷- اصلاح مواد ۱۲، ۱۳، ۱۴ آئین‌نامه عمران اراضی بایر و موات ..... ۷۱۵
- ۳۸- قانون تمدید مهلت و مواعد مختلف مقرر در قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر در موارد خاص ..... ۷۱۶
- ۳۹- آئین‌نامه اجرائی ماده ۲۰۵ آئین‌نامه اصلاحات ارضی مصوب کمیسیون خاص مشترک مجلسین راجع به استفاده از مراتع واقع در محدوده دهات ..... ۷۱۷
- ۴۰- قانون تمدید مهلت و مواعد مختلف مقرر در قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر در موارد خاص ..... ۷۲۱
- ۴۱- قانون مواد الحاقی به قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۲۳ ..... ۷۲۱
- ۴۲- شرایط و ضوابط عمران و آبادی املاک مستلوب‌المنفعه و اراضی بایر ..... ۷۲۵
- ۴۳- قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعین صاحب نسق ... ۷۲۶
- ۴۴- ماده ۱۶ الحاقی به آئین‌نامه عمران اراضی بایر و موات ..... ۷۲۸
- ۴۵- آئین‌نامه قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعین صاحب نسق ..... ۷۲۸
- ۴۶- مواد الحاقی به آئین‌نامه ماده ۳۶ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی ..... ۷۳۰
- ۴۷- قانون تقسیم عرصه و اعیان باغات مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی بین مالکان و زارعان مربوط ..... ۷۳۱
- ۴۸- قانون نحوه انتقال اراضی واگذاری به زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی ..... ۷۳۲
- ۴۹- آئین‌نامه اجرایی قانون تقسیم عرصه و اعیان باغات مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی بین مالکان و زارعان مربوط ..... ۷۳۵
- ۵۰- قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی ..... ۷۳۸
- ۵۱- آئین‌نامه اجرائی قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی ..... ۷۴۸
- ۵۲- قانون ترتیب رسیدگی و ختم پرونده‌های اصلاحات ارضی ..... ۷۶۵
- ۵۳- لایحه قانونی بخشودگی خسارت تأخیر تأدیه قبوض اقساطی زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی ..... ۷۷۳

|                                                                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ۵۴- لایحه قانونی اضافه نمودن یک تبصره به ماده ۳۸ آئین‌نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۳/۰۵/۰۳                                        | ۷۷۴ |
| ۵۵- لایحه قانونی راجع به منظور نمودن وجوه حاصل از وصول قبوض اقساطی اصلاحات ارضی به حساب افزایش سرمایه بانک تعاون کشاورزی ایران | ۷۷۶ |
| ۵۶- لایحه قانونی راجع به تکمیل پاره‌ای از مواد قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۹/۲/۱۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران              | ۷۷۶ |
| ۵۷- لایحه قانونی نحوه وثیقه اراضی و باغات و حقایقه‌هایی که در اجرای قوانین اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده است               | ۷۸۴ |
| ۵۸- قانون راجع به بخشودگی خسارت تأدیه قبوض اقساطی زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی                                    | ۷۸۵ |
| ۵۹- قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه ۱۳۶۳                                                                        | ۷۸۶ |
| ۶۰- مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص تعیین تکلیف باقیمانده قراء مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی                      | ۷۸۸ |
| ۶۱- قانون تمدید مهلت تأدیه بدهی کشاورزان بابت قوانین مربوط به اصلاحات ارضی                                                     | ۷۹۰ |
| ۶۲- قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه ۱۳۷۱                                                                     | ۷۹۱ |
| ۶۳- قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول                                                 | ۷۹۲ |
| ۶۴- مصوبه شورای عالی اداری در مورد ادغام سازمان اصلاحات ارضی در سازمان امور اراضی                                              | ۷۹۵ |
| ۶۵- از قانون برنامه پنج‌ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران                                           | ۷۹۶ |
| ۶۶- آئین‌نامه اجرائی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه                                                          | ۷۹۹ |
| ۶۷- آئین‌نامه اجرائی قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول                                | ۸۰۶ |
| ۶۸- تصویب‌نامه راجع به اصلاح آئین‌نامه اجرائی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴/۲/۳                    | ۸۰۹ |
| ۶۹- قانون الحاق دو تبصره به ماده واحده قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه                                          | ۸۱۱ |
| ۷۰- اصلاح آئین‌نامه اجرائی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه                                                   | ۸۱۳ |
| ۷۱- قانون استفساریه تبصره (۵) الحاقی به ماده واحده قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه                             | ۸۱۴ |
| ۷۲- بند یک مصوبه ۴۰۳ شورای اصلاحات ارضی در خصوص اصلاح فرم‌های ۲ و ۳ اجاره                                                      | ۸۱۵ |
| ۷۳- بندهای تبصره بودجه سال‌های ۸۶-۸۵-۸۴ در خصوص ماده ۱۸ قانون برنامه چهارم توسعه                                               | ۸۱۷ |

- ۷۴- آئین‌نامه اجرائی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی، سال ۱۳۸۴ ..... ۸۱۸
- ۷۵- آئین‌نامه اجرائی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی سال ۱۳۸۵ ..... ۸۲۰
- ۷۶- شیوه‌نامه صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی (بند ح ماده ۱۸ قانون برنامه چهارم توسعه) ..... ۸۲۲
- ۷۷- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی (مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام) ..... ۸۲۴
- ۷۸- آئین‌نامه اجرائی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی مصوبه شماره ۴۰۷۸۰/ت/۱۴۰۷۲۳ مورخ ۱۳۸۸/۷/۱۴ ..... ۸۲۵
- ۷۹- بند یک مصوب ۴۰۷ شورای اصلاحات ارضی در خصوص زارعینی که در اجرای مرحله دوم اصلاحات ارضی و انجام شق اجاره اسامی آنها در فرم ۲ و ۳ از قلم افتاده و یا در موقع تنظیم فرم‌های اجاره زارعین مستأجر مورد اجاره خود را کمتر یا بیشتر از میزان واقعی صورت داده‌اند ..... ۸۳۳
- ۸۰- بندهای ۱ و ۲ مصوبه ۴۷۲ شورای اصلاحات ارضی در خصوص اشتباهات مشخصات ملک و فروشنده همچنین املاک مالکین خودکار که از طرف بانک تعاون کشاورزی تکمیل شده است ..... ۸۳۳
- ۸۱- مصوبه ۱۲۴۳ شورای اصلاحات ارضی در خصوص تفویض قسمتی از اختیارات (لایحه قانونی اضافه نمودن یک تبصره به ماده ۳۸) به شورای اصلاحات ارضی استان ..... ۸۳۵
- ۸۲- بند ۲ مصوبه ۱۹۸۴ آرای وحدت رویه در ارتباط به نحوه اقدام نسبت به آراء صادره از دیوان عدالت اداری و محاکم عمومی دادگستری ..... ۸۳۶
- ۸۳- مصوبه ۱۹۸۵ با توجه به آرای ۲۱۳ و ۱۴۵ دیوان عدالت اداری در رابطه با وضعیت مالکیت فعلی مالکین مشمول ..... ۸۳۸
- ۸۴- رأی وحدت رویه شماره ۱۴۵ مورخ ۱۳۷۷/۷/۱ دیوان عدالت اداری ..... ۸۴۰
- ۸۵- نقل از شماره ۱۵۲۰۹ - ۱۳۷۶/۲/۳۱ روزنامه رسمی شماره ۲۱۸/۷۵/۴ ۱۳۷۵/۱۲/۴ تاریخ ۷۵/۱۰/۱۵ کلاس پرونده ۱۸/۷۵ ۲ شماره دادنامه ۲۱۳ ..... ۸۴۲
- ۸۶- مصوبه ۱۹۸۷ و ۱۹۸۸ در ارتباط با ابطال کمیسیون ماده ۶ توسط دیوان و لزوم اجرای آن ..... ۸۴۳
- ۸۷- مصوبه ۱۹۹۶ در خصوص امضاء اسناد زارعین مستنکف و ترک نسق زارعین صاحب نسق ..... ۸۴۶
- ۸۸- مصوبه ۲۰۰۳ شورای اصلاحات ارضی مرکز در خصوص اصلاح مدارک و مستندات پرونده اجرای ملک مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی ..... ۸۴۹
- ۸۹- مصوبه ۲۰۰۹ شورای اصلاحات ارضی در رابطه با نقل و انتقال اسناد نسق زارعین مشمول اصلاحات ارضی ..... ۸۵۳
- ۹۰- مصوبه ۲۰۱۳ در خصوص اصلاح مدارک و مستندات پرونده اجرای ملک مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی منضم به رأی وحدت رویه ۷۰۲ دیوان عالی کشور ..... ۸۵۷



|                                                                                                                                                                                            |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ۹۱- مصوبه ۲۰۲۹ در ارتباط با نظارت شورای اصلاحات ارضی مرکز بر پیش‌نویس مصوبات شوراهای اصلاحات ارضی استان‌ها در اجرای آراء قضائی (موضوع مصوبه ۲۰۲۱ مورخ ۸۸/۳/۵ شورای عالی اصلاحات ارضی)..... | ۸۵۹ |
| ۹۲- صورتجلسه دو هزار و بیست و یکم شورای اصلاحات ارضی مرکز (۲۰۲۱).....                                                                                                                      | ۸۶۰ |
| ۹۳- نظریه معاونت حقوقی و امور مجلس نهاد ریاست جمهوری در رابطه با اجرای امور باقیمانده اصلاحات ارضی خارج از محدوده قانونی شهرها.....                                                        | ۸۶۲ |
| ۹۴- نمونه فرم‌های مربوط به سه مرحله قوانین اصلاحات ارضی و اسناد.....                                                                                                                       | ۸۶۶ |
| ۹۵- ضوابط تعیین تکلیف و نحوه تقویم اراضی و بهره مالکانه اراضی بایر و موات اصلاحات ارضی.....                                                                                                | ۸۹۲ |
| ۹۶- متن قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰.....                                                                                                 | ۸۹۷ |
| منابع و مآخذ.....                                                                                                                                                                          | ۹۰۵ |

# «الله تعالی» (اهدانا الصراط المستقیم)

## مقدمه

باز ساده، دهاتی، ایل «فلم» روضه‌های نیست و همه‌اش تلاش و گوشه‌نشینی با یک هم‌رنگ رعیتی خودم، پدر بزرگ علی حسین بسری، دهقان بود و نسق زراعی‌دار و برگه قبوض اصلاحات ارضی در دست، پنج‌ساله بودم در خرمن‌گاه که با واژه رعیت و ارباب آشنا شدم. قابل تأمل می‌باشد که در آثار ۱- حقوق کاربردی اراضی، ۲- وقف و اراضی موقوفه ۳- تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و املاک فاقد سند رسمی، ۴- حقوق کاربردی املاک و اراضی ۵- اراضی داخل محدوده شهرها به فراخور خود مباحثی در مورد نسق زارخانه، حق ریشه وجود دارد آن مباحث را در اثر حاضر تکرار نکردیم که اقتضای نو و تازه شدن با شما را داشته باشیم.

کتاب حاضر با یک دیدگاه کاربردی و نو موضوع عرفی، تاریخی و قانونی نسق زارخانه را موشکافانه از منظر جامعه‌شناسان و حقوق‌دانان مورد بررسی زمبانی، منابع و مقررات قرار داده است.

**بخش اول - مبانی، منابع و روند تاریخی و عرفی و قانونی نسق و حق ریشه مورد بحث و بررسی قرار گرفته است.**

**بخش دوم - نسق، حق رعیتی، حق ریشه و کارافه در مقررات، رویه قضائی و نحوه شکل‌گیری قانونی آن را بررسی می‌کند، و در آراء و نظریات حقوقی روند شناسایی، آن مورد تحلیل قرار گرفته است رابطه مقررات اصلاحات ارضی و حق نسق عموم و خصوص مطلق است هر مصوبه و دستورالعمل اصلاحات ارضی از نسق یاد شده است و این موضوع در تمام اراضی کشاورزی ما مورد لحاظ و اهمیت می‌باشد ولی به‌طور اخص با شروع اصلاحات ارضی از سال ۱۳۳۸ تا زمان حاضر، موضوع نسق در مقررات مختلف را آورده‌ایم که برایمان مبرهن گردد که حق نسق علاوه بر عرف در مقررات نیز شناخته شده. و مورد لحاظ قرار گرفته که در اثر حاضر بیشتر نظر بر تدوین و جمع‌آوری مطالب موجود در این زمینه بوده است تا آیندگان انشاء است آن را مورد**

تحلیل دوباره قرار دهند و حقوق اراضی و آب، فقط با تلاش، کوشش و ایمان ما به تعالی می‌رسد. در تمام کتاب‌های اراضی که اینجانب نقشی در آن داشتم از تمام بچه‌هایی که در اراضی قلم زدند سپاسگزارم و این آثار متعلق به همه آن بزرگواران و سربازان عزیز وطنم ایران می‌باشد.

با احترام

عباس بشیری

[www.vakilbashiri.com](http://www.vakilbashiri.com)

www.ketab.ir

## پیشگفتار

### پیامدهای اصلاحات ارضی در قبل و بعد از انقلاب اسلامی

اثر حاضر با همکاری آقای مجید قاسمی فیض آبادی مشاور وزیر جهاد کشاورزی، عباس حیدری و غلامرضا معتمدی (مدیران کل سلايق اداره كل حقوقی وزارت جهاد کشاورزی) و دیگر اعضاء بدست آمده است.

از تدوین و اجرای نخستین قانون عمران و توسعه روستایی در ایران، قریب به ۷ دهه و از نخستین اقدامهای قانونی که در کشورمان برای ارتقای زندگی اجتماعی روستاییان صورت گرفته است، حدود یک قرن می گذرد. مرور تاریخچه آن هر چند به اختصار، می تواند چراغ راه آینده عمران و توسعه روستایی در کشورمان باشد.

به گفته کارشناسان، توسعه روستایی فرایند چند بعدی است که موضوع آن بهبود و ارتقاء کیفیت زندگی اقشار کم درآمد و آسیب پذیر جوامع روستایی است؛ فرآیندی که با بهره گیری از ساز و کارهایی مانند برنامه ریزی، سازماندهی، تقویت خود اتکالی فردی و جمعی و ایجاد دگرگونی های مناسب در ساختارهای ذهنی و اجتماعی روستاییان، می کوشد در آنان، توان و اختیار بهره گیری از قابلیت ها و منابع در اختیارشان را تقویت کند. تا به این وسیله بتوانند وضعیت موجودشان را به وضعیت مناسب و مطلوب تر تغییر دهند. تحقق چنین توسعه ای نیازمند دگرگونی در ساختارهای نهادی، فنی، شخصیتی و ارزشی است. ضرورت بهبود کیفیت زندگی اجتماعی روستاییان در ایران از گذشته های دور مورد توجه بوده است. به گونه ای که در مجلس اول مشروطه ۳ اقدام «الغای رسم تیول» «تعدیل مالیات رعیت» و «فسخ زورستانی رعیت» صورت گرفته که در بهبود کیفیت زندگی اجتماعی روستاییان، بی تأثیر نبوده است.

نخستین کار در راه اصلاح امور اجتماعی و عمران روستاها و نیز بهبود وضع ساکنان دهات، با تصویب قانون عمران در سال ۱۳۱۶ میرداشته شده است. به این ترتیب که اداره عمران و اصلاحات، اجرای برنامه های عمران دهات را به موجب قانون یاد شده عهده دار شد. قانون عمران که تا سال ۱۳۲۰ به اجرا درآمد، (رمضانی، ۱۳۵۰) با تنگناهای مالی، حضور محدود دولت در مناطق روستایی و نبود برنامه ریزی و راهکارهای عملی مناسب، مواجه بود.

از پایان دهه ۱۳۲۰ به بعد که برنامه‌های عمرانی مطرح شد، عمران روستایی و برنامه‌های مربوط به آن نیز در قالب برنامه‌های عمرانی مورد توجه قرار گرفت که به چگونگی وضعیت عمران و توسعه روستایی در قالب هر یک از برنامه‌های عمرانی اشاره می‌شود.

### برنامه اول عمرانی (سال‌های ۱۳۲۷-۳۴)

در برنامه اول عمرانی، لوایحی در خصوص ایجاد بهبود و ارتقای زندگی ساکنان مناطق روستایی و بخش کشاورزی تصویب شد. این برنامه در شرایطی طراحی و اجرا شد که دولت به دلیل غلبه نظام ارباب و رعیتی، در مناطق روستایی، نفوذ کافی نداشت و در نتیجه تحقق اهداف توسعه‌ای آن به‌ویژه در زمینه‌های ارتقای سطح درآمد و بهبود کیفیت زندگی در جوامع روستایی، محل تردید بود از این‌رو در آغاز برنامه‌های عمرانی در کشور، جوامع روستایی و بخش کشاورزی به نحو چشمگیری از حیطه قدرت دولت خارج بود (زاهدی مازندرانی، ۱۳۷۷). اهمیت این نکته در جایی که برنامه‌ریزی از بالا به پائین صورت می‌گیرد و دولت خود را متولی اجرای آن می‌داند، چنان‌که در ایران طی برنامه اول عمرانی وجود داشت، دو چندان است.

در مهرماه ۱۳۳۱ دولت با توجه به قانون عمرانی ۱۳۱۶ لایحه ازدیاد سهم کشاورزان و سازمان عمرانی را به تصویب رساند و با عواید ده، به میزان ۱۰ درصد از بهره مالکانه از طریق تشکیل شورای ده امور عمرانی دهات را در دستور کار خود گذاشت. این برنامه را به‌عنوان برنامه عمرانی روستایی کشور نیز تلقی می‌کنند. لایحه مزبور در دو فصل تنظیم شده بود:

فصل اول، نحوه ازدیاد سهم کشاورزان و امور عمرانی روستا و فصل دوم، شیوه تشکیل سازمان عمران کشاورزی.

درباره فصل اول گفته شده بود که سهم مالکانه محصول املاک مزروعی، عواید مرتع، جنگل و مال‌الاجاره آسیب و ... ۲۰ درصد کاهش یابد که به تولیدکننده اختصاص می‌یافت و ۱۰ درصد نیز در اختیار صندوق‌های تعاون ده، دهستان و بخش قرار می‌گرفت تا به‌عنوان بودجه عمرانی، با نظر شورای محل صرف امور عمرانی و اجتماعی روستاها شود. در سال ۱۳۳۲ لایحه قانونی «بنگاه عمرانی» تهیه و تصویب شد و در همان سال زیر نظر وزارت کشور، اجرای آن آغاز شد. در این برنامه هیچ بخشی در خصوص مشارکت روستاییان مطرح نشد و تأکید عمده در خصوص چگونگی شکل‌دهی و سازماندهی عمران روستایی، از بالا به پایین بود.

## برنامه دوم عمرانی (سال‌های ۴۱-۱۳۳۴)

طی سال‌های اجرای برنامه اول عمرانی سر کشور، تحول تاریخی ملی شدن صنعت نفت در سال ۱۳۳۰ روی داد و دولت ملی زمام امور کشور را به دست گرفت.

این دگرگونی همراه با تحولات سیاسی بعد از کودتای ۲۸ مرداد ماه ۱۳۳۲ توجه به ابعاد سیاسی - اجتماعی جوامع روستایی را ضروری کرد. دولت با انگیزه‌های سیاسی، به حضور فعال‌تر در روستاها تمایل داشت و به توسعه تشکیلات دولتی در این نواحی، علاقه‌مند بود. از این‌رو ابعاد کشاورزی و روستایی برنامه دوم، نمود بیشتری داشت.

برای عمران دهات در برنامه دوم عمرانی بر استفاده از منابع انسانی و خودیاری روستاییان تکیه شده بود که نتیجه آن تأسیس ۴۰۸ حوزه عمرانی، تربیت قریب به ۱۰۰۰ دهیار و اجرای طرح‌های عمرانی در ۴ هزار قریه بود. (محقق، ۱۳۶۸)

همچنین در سال ۱۳۳۵ قانون اصلاحی امور اجتماعی و عمرانی دهات در مجلس به تصویب رسید. فعالیت‌های عمرانی دهات با استفاده از پنج درصد عواید بهره مالکانه و از طریق انجمن ده، که ۵ عضو داشت (کدخدا، نماینده مالک، ۲ نفر معتمد محل و یک نفر نماینده زارعین) صورت می‌گرفت.

در این قانون که با تصویب هیئت‌وزیران تا سال ۱۳۴۱ تمدید شده بود، تشکیل انجمن‌های ده، بخش و شهرستان، شرکت‌های تعاونی، بنگاه اصلاح امور اجتماعی و عمران دهات و شورای عالی عمران پیش‌بینی شده بود. موارد زیر از جمله اقدام‌هایی بود که طی این برنامه در زمینه توسعه روستایی صورت گرفت:

- اجرای ۱۷۱ برنامه عمرانی در ۱۶۵ قریه از محل وام‌های پرداختی (۱۳۱۴)

- آموزش دهیار برای تأمین کادر حوزه‌های عمرانی (۱۳۳۴)

- جلب خدمات فنی کارشناسان بنیاد خاور نزدیک آمریکا، برای بهبود امور اجتماعی و عمران روستاها (۱۳۳۵)

- آموزش زنان دهیار، برای بهبود امور اجتماعی زنان و رشد صنایع دستی (۱۳۳۶)

- آموزش کارشناسان تعاونی برای انجام برنامه‌های آموزشی در روستاها (۱۳۳۶)

- اجرای برنامه‌های آموزشی رهبران دهات، برای اداره امور آنها (۱۳۳۷)

- فعالیت مشترک با بنیاد فورد، برای اجرای برنامه‌های عمرانی متمرکز در گرگان و دشت (۱۳۳۷)

- ایجاد راه‌های روستایی از محل اعتبارات سازمان برنامه و هیئت عملیات اقتصادی آمریکا (۱۳۴۰)

- ایجاد ساختمان مرکز آموزش عمران در گرمسار (۱۳۴۱) (زاهدی، به نقل از مسعود شفیق، ۱۳۷۷)

براساس ارزیابی‌های به عمل آمده برنامه‌های اول و دوم عمرانی به دلیل ساختار اجرایی نامناسب که ریشه در ساختار اجتماعی، سیاسی و فرهنگی جامعه داشت توفیق عملی بسیار پایینی به همراه آورد از سوی دیگر این برنامه‌ها متکی به مطالعات و بررسی‌های مناسب نبود و به‌ویژه در حوزه روستایی که حتی اطلاعات و آمارهای لازم و دقیق به چشم نمی‌خورد.

### برنامه سوم عمرانی (سال‌های ۴۶-۱۳۴۲)

در خلال برنامه سوم عمرانی، اجتماعات روستایی نوعی دگرگونی‌های اجتماعی، اقتصادی و سیاسی را در قالب اصلاحات ارضی، تجربه می‌کردند. اصلاحاتی که در درجه اول به دور از دآوری‌های مثبت و منفی در مورد نتایج آن، دگرگونی‌های گسترده‌ای در جامعه روستایی پدید آورد و به نوعی ساختار اجتماعی و اقتصادی روستاها را دستخوش تغییر و تحول کرد. در برنامه سوم عمرانی نیز مانند ۲ برنامه قبلی، برغم تجربه کردن بزرگ‌ترین تحول روستایی، بار دیگر توسعه عمران روستایی در قالب بخش کشاورزی مورد توجه قرار گرفت و به صورت بخشی مستقل در نظام عمرانی و برنامه‌ریزی کشور مطرح نشد. در قالب برنامه سوم عمرانی، در بخش روستایی اقدام‌های زیر صورت گرفت:

- تأسیس شرکت‌های تعاونی روستایی که بر خردردار از خصلتی چند منظوره بودند و عمدتاً در زمینه تخصیص اعتبار فعالیت داشتند.

- توجه به فعالیت‌های آموزشی و ترویج، که این امر با شکل‌گیری سپاه ترویج و آبادانی و واگذاری مراکز آموزش کشاورزی از وزارت فرهنگ به وزارت کشاورزی، بیشتر تحقق یافت.

- سالم‌سازی و بهسازی محیط زیست از طریق توله‌کشی آب آشامیدنی در ۶۰۴ قریه و بهسازی ۴۰۰ قنات.

- بهداشتی کردن سکونت‌گاه‌ها و ایجاد حمام بهداشتی در دهات کشور.

- احداث راه‌های فرعی بین روستاها.

- تأسیس انجمن ده در ۳۷ هزار و ۷۴۴ روستا.

به‌طور کلی برنامه سوم عمرانی در مناطق روستایی، تحت‌الشعاع برنامه اصلاحات اراضی بود و از منظر جامعه‌شناختی، باعث ایجاد شکل نوینی از نظام قشربندی اجتماعی در جامعه روستایی شد.

از طرفی، اصلاحات ارضی در طول برنامه سوم که موجب مهاجرت میلیون‌ها روستایی به شهرها و تشدید رشد بخش خصوصی شده، نه فقط نیروی کار ارزان برای فعالیت‌های اقتصادی در شهرها، اعم از صنعت ساختمان و خدمات را فراهم کرد، بلکه بازار تولید و مصرف روستاها را زیر سلطه سرمایه‌داری رو به رشد قرار داد.

به این ترتیب، بازار روستایی که پیش به صورت محیط‌های بسته و خودکفا بود و کمتر زیر نفوذ و سلطه بازار قرار داشت، به روی کالاهای تولیدی و وارداتی گشوده شد که به وسیله سرمایه‌های خصوصی صنعتی و تجاری، تولید وارد و عرضه می‌شد. (رزاقی، ۱۳۶۷)

بنابراین اصلاحات ارضی که طی برنامه سوم عمرانی در حال اجرا و عملی شدن بود، علاوه بر تأثیرگذاری بر ساختار اجتماعات روستایی، بر ساختار جوامع شهری نیز تأثیر گذاشت.

قانون تشکیل انجمن‌های ده در حلال برنامه سوم عمرانی، یعنی در سال ۱۳۴۲ تصویب شد. در ماده اول این قانون آمده بود؛ به منظور ایجاد هماهنگی در بهبود امور اجتماعی و عمران دهات و استفاده از نیروی انسانی براساس خودیاری، همکاری، شرکت و دخالت ساکنان دهات در تنظیم و اجرای برنامه‌های اصلاحات روستایی؛ از تاریخ تصویب این لایحه قانونی اصلاح امور اجتماعی و کمک به عمران دهات به عهده انجمن‌های ده محول می‌شود که تحت هدایت وزارت کشور انجام وظیفه می‌نمایند (رمضانی، ۱۳۵۰).

اگرچه در این قانون بر مشارکت و دخالت روستاییان در تنظیم و اجرای برنامه‌ها به صراحت تأکید شده بود، ولی در مقام عمل هرگز چنین امری تحقق نیافت و برنامه‌ریزی همچنان خصلتی از بالا به پایین داشت.

### برنامه چهارم عمرانی چهارم (سال‌های ۱۳۴۷-۵۱)

یکی از ویژگی‌های بازار برنامه چهارم عمرانی نسبت به برنامه‌های قبلی در خصوص توسعه و عمرانی روستایی این است که در برنامه‌های پیشین بحث عمران و توسعه روستایی در ذیل و در قالب بخش کشاورزی قرار گرفته بود، اما در برنامه چهارم عمرانی امور مربوط به آب و عمران روستایی به صورت مستقل و جدای از بخش کشاورزی، در نظام برنامه‌ریزی ملی مطرح شد.

بنابراین در برنامه چهارم عمرانی، توسعه روستایی به‌عنوان یک بخش، در برنامه‌ریزی و سیاست‌های بخشی، جایگاه خویش را یافت (رکن‌الدین افتخاری، ۱۳۷۲).

در این برنامه، اجرای سیاست اصلاحات ارضی ادامه یافت و از طرفی، ورود دولت به جوامع روستایی - که از آغاز برنامه اصلاحات ارضی آغاز شده بود - حالتی تثبیت شده به خود گرفت.



توسعه روستایی و کشاورزی برخلاف برنامه‌های قبلی، صرفاً در گروی اقدامات دولتی قرار گرفت و دولت به مثابه جایگزین ارباب سابق، در دهات کوشید وظایف او را در روستاها برعهده گیرد. با توجه به اهدافی که در برنامه چهارم عمرانی مطرح بود، توجه به ارتقای سطح کار و فعالیت روستایان از طریق ایجاد تنوع در اشتغال، بسط صنایع دستی و توجه به فعالیت‌های تعاونی و خودیاری، اهمیت قابل ملاحظه‌ای داشت اما این نکته را نیز باید در نظر داشت که اساساً از برنامه چهارم عمرانی به بعد، توسعه از منظر صنعتی شدن مورد توجه قرار گرفت و بر غم آن که بخش عمران روستایی از بخش کشاورزی منفک شده بود ولی به‌طور کلی این بخش در مقایسه با بخش‌های صنعت و خدمات جنبه حاشیه‌ای پیدا کرد و در نهایت در برنامه چهارم عمرانی، ظاهراً به طرح مسائلی مانند استقرار اصول مدیریت در سطح دهات، تسهیل در استفاده از وسایل جدید و ماشین‌آلات و جلوگیری از خورد شدن قطعات زمین، لزوم ایجاد شرکت‌های سهامی زراعی - که پدیده‌ای جدید در نظام بهره‌برداری از زمین بود - مورد توجه قرار گرفت.

در این شیوه در نظام بهره‌برداری از زمین به اشخاص و به هر زراع، به وسعت زمین و سایر عواملی که عرضه می‌کرد سهم داده می‌شد و از طرفی در این برنامه، به توسعه کیفی شرکت‌های تعاونی، ادغام شرکت‌ها و کارآمد کردن آن واحدها با تخصیص اعتبارات بیشتر، توجه می‌شد. (محقق، ۱۳۶۸) گفته شود در این دوره، پاسخ‌گوی دولت به مشارکت روستاییان به خصوص از لحاظ مالی و اعتباری کافی نبود. در ۳ سال اول برنامه چهارم، سهمیه مشارکت روستاییان از حدود ۱۵۶ میلیون ریال در سال ۱۳۴۷ به حدود ۷۳۱ میلیون ریال در سال ۱۳۴۹ رسید مشارکت مردم روستایی در برنامه‌های عمرانی دهات متقارن تعهدی برای دولت ایجاد می‌کرد ولی دولت در موعد مقرر نتوانست سهمیه خود را بپردازد که این عدم پاسخ‌گویی، آسیب‌های فراوانی را به روحیه همکاری، تعاون و نهضت مشارکت وارد کرد (نمازی، ۱۳۵۰) وجود تشکیلاتی مانند سپاه ترویج و آبادانی، خانه انصاف، خانه فرهنگ و توجه به بیمه اجتماعی روستاییان طی برنامه چهارم عمرانی، بر ایجاد برخی از تغییرات در اجتماعات روستایی بی‌تأثیر نبود. سپاه ترویج و آبادانی در زمینه امور عمرانی و نوسازی روستاها و احداث حمام، لوله‌کشی آب، مرمت پل‌ها و جاده‌ها در نواحی روستایی فعالیت داشت و خانه فرهنگ موظف بود در روستاها سخنرانی‌هایی را برگزار کند. شیرخوارگاه، کتابخانه و سینما در ده تأسیس کند و گروه‌هایی را برای مبارزه با بی‌سوادی تشکیل دهد. خانه انصاف نیز که از افرار معتمد محل تشکیل می‌شد، کار رسیدگی به شکایات و حل مناقشه و اختلاف‌های محلی را برعهده داشت.

## برنامه پنجم عمرانی (سال‌های ۵۶-۱۳۵۳)

برنامه پنجم عمرانی نیز در جهت برنامه چهارم - که در آن صنعتی شدن به صورت غالب مطرح بود - تدوین شده بود در این برنامه نیز بخش عمران و نوسازی روستاها از بخش کشاورزی منفک شده بود. اعتبارات تخصیص یافته به این بخش از سوی دولت ۵۰ میلیارد ریال بود.

البته طی برنامه پنجم عمرانی، مهاجرت گسترده روستاییان به شهرها وجود داشت که یکی از جاذبه‌های آن، رونق و گسترش بخش ساختمان و خدمات در مراکز شهری بود. این مهاجرت‌ها که در مواردی فصلی بود، در نهایت بر ساختارهای اجتماعی و اقتصادی جوامع روستایی، تاثیر داشت.

در برنامه چهارم عمرانی، ایجاد حوزه‌های عمران روستایی به عنوان سیاست اصلی مربوط به توسعه مناطق روستایی مورد توجه قرار گرفت که هر حوزه عمرانی مجموعه‌ای از دهات در محدوده مشخصی بود در قالب این مجموعه، یکی از دهات که دارای ویژگی‌هایی مانند رشد جمعیت، بالا بودن سطح تولید کشاورزی و دامی، وجود امکانات اداری و خدماتی مورد نیاز و موقعیت مناسب جغرافیایی بود، به عنوان مرکز حوزه عمرانی تعیین می‌شد.

در این مرکز پروژه‌هایی مانند لوله‌کشی آب آشامیدنی، احداث درمانگاه دبیرستان و هنرستان، میدان‌های کوچک ورزشی، دفاتر اداری و سایر مؤسسات اجرا می‌شد گفته می‌شد طی برنامه پنجم عمرانی ۱۲۰۰ حوزه عمرانی روستایی که ۱۴ هزار ده را تحت پوشش قرار می‌داد با جمعیتی حدود ۱۰ میلیون نفر تشکیل شده بود. روند تشکیل حوزه‌های عمرانی روستایی در طول ۳ سال اول برنامه به دلیل دشواری‌های مالی و اداری و فنی به کندی صورت پذیرفت و در نتیجه اگرچه تعدادی حوزه عمران روستایی در طول برنامه تأسیس شد اما اهداف برنامه تحقق پیدا نکرد (زاهدی، ۱۳۷۷).

در مجموع در برنامه‌های عمرانی پیش از انقلاب بخش کشاورزی و روستایی با این که بیش از نیمی از جمعیت کشور را پوشش می‌داد به دلیل پیروی از الگوی رشد و تاکید بر صنعتی شدن سریع کشور، به صورت حاشیه‌ای مطرح بود.

## نقد نظام برنامه‌ریزی‌های عمران روستایی قبل از انقلاب اسلامی

برنامه‌ریزی توسعه و عمران روستایی با هدف ایجاد دگرگونی در زندگی اجتماعی روستاییان طراحی می‌شد اما در عمل دگرگونی‌های مورد نظر کمتر تحقق می‌یافت. هنگامی که مؤلفه‌هایی مانند سرمایه‌های هزینه شده زمان از دست رفته عواید حاصل شده، آسیب‌هایی که همراه با این دگرگونی حادث شده بود و مواردی دیگر را با هم مقایسه می‌کنیم و آنها را یکجا

با پذیرش راهبرد صنعتی، سهم بخش کشاورزی از برنامه اول تا برنامه پنجم از قریب ۳۰ درصد به حدود ۷/۵ درصد کاهش پیدایش کرده (طالب، ۱۳۷۲).

احمد اشرف در تحقیقی در مورد نقش سازمان‌های روستایی در توسعه روستایی تأکید می‌کند تجارب توسعه روستایی در ایران، اینواقعیت را نشان می‌دهد که صرفاً وجود آرزوی رهبران ملی و تخصیص نیروی انسانی و مالی از بالا برای توسعه روستایی کفایت نمی‌کند. بلکه تغییرات بنیادی در زمینه‌های سیاسی و اقتصادی از طریق بسیج سیاسی و مشارکت روستاییان برای حرکت به سوی توسعه روستایی خوداتکاء و یکپارچه باید به‌عنوان پیش‌شرط‌های لازم در فرآیند توسعه مناطق روستایی ایران درنظر گرفته شوند.

به نظر «مصطفی ازکیا» اصولاً برنامه‌ریزی توسعه روستایی برای محو یا تقلیل نابرابری‌های اجتماعی ضرورت می‌گردد اما در عمل چنین چیزی تحقق نیافته است برخلاف انتظار این قبیل برنامه‌های توسعه که عموماً واقعی نیستند تاکنون نتوانسته‌اند ساخت اجتماعی را کاملاً به هم بزنند و در نتیجه نابرابری‌های اقتصادی و اجتماعی را وسعت بخشیده‌اند چنان که این امر در ایران اتفاق افتاده است (ازکیا، ۱۳۶۴).

به نظر او، برنامه‌های توسعه روستایی در دهه ۱۳۵۰ نتایج زیر را به همراه داشته‌اند (البته برنامه توسعه روستایی با توجه به اجرای برنامه اصلاحات ارضی در نظر گرفته شده است) اولاً مالکان غایب از ده، سرمایه‌داران ارضی و زارعان ثروتمند از اجرای قانون بهره‌مند شدند این گروه از تسهیلات اعتباری بانک توسعه کشاورزی نیز سود فراوان بردند.

ثانیاً نیاز زارعان کوچک ابدأ برآورده نشد و موقعیت آنان با انجام اصلاحات ارضی، تغییر بنیادی پیدا نکرد.

ثالثاً با کاهش قدرت اقتصادی اجتماعی مالکان در ده، دولت جای آنان را به‌عنوان ارباب تازه اشغال کرد و قدرت به زارعان منتقل نشد (ازکیا، ۱۳۶۴).

مورد آخر که موجب تحقق ساختاری جدیدی در جامعه روستایی شد، از لحاظ توسعه روستایی بسیار حائز اهمیت است. زیرا اصلاحات ارضی انجام شد تا ساختار قبلی را که مانع توسعه روستایی می‌دانستند، به نوعی اصلاح کند. اما در عمل ساختار جدیدی به اجتماعات روستایی، به تبع اصلاحات ارضی و ورود دولت تحمیل شد که به نوعی مانع مشارکت مردم و برنامه‌ریزی غیرمتمرکز شد.

## توسعه و عمران روستایی بعد از انقلاب اسلامی

با پیروزی انقلاب اسلامی ایران در سال ۱۳۵۷ بسط عدالت اجتماعی و تقلیل نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی حاصل شده از برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب، محرومیت‌زدایی از مناطق روستایی، توجه به مشارکت مردمی و بهره‌گیری از نیروی انسانی بالقوه‌ای که در جوامع روستایی وجود داشت، مورد توجه نظام جمهوری اسلامی ایران قرار گرفت و با تشکیل نهادهایی مانند هیئت‌های ۷ نفره واگذاری زمین، مشاع‌های روستایی، مراکز خدمات روستایی و عشایری، جهادسازندگی، شوراهای اسلامی، خانه همیار، طرح شهید رجایی و ورود کمیته امداد امام خمینی (ره) به روستاها تلاش شد که به بهزیستی و بهبود وضعیت اجتماعی، اقتصادی و بهداشتی روستاییان کمک شود. این برنامه‌ها برخلاف برنامه‌های قبل از انقلاب که از الگوی رشد اقتصادی پیروی می‌کردند عمدتاً مبتنی بر الگوی پاسخ به نیازهای اساسی و با هدف اولیه توزیع مجدد منابع شکل گرفتند.

## برنامه اول توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی

در ایران بعد از انقلاب اولین برنامه عمرانی تحت عنوان برنامه توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای سال‌های (۱۳۶۶-۱۳۶۲) به تصویب هیئت دولت وقت رسید و به مجلس شورای اسلامی تقدیم شد. این برنامه به دلایلی مانند جنگ تحمیلی و شرایط ویژه کشور، مورد تصویب مجلس قرار نگرفت و سرانجام با تجدیدنظر به عنوان اولین برنامه پنج ساله توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی برای سال‌های ۱۳۶۸-۷۲ از سوی دولت به مجلس ارائه و پس از تصویب ابعاد اجرایی یافت.

در این برنامه عمران روستایی همانند ۳ برنامه اول قبل از انقلاب، دارای فصل مستقل نبود، و برنامه‌های توسعه روستایی در قالب هدف‌های ملی عمران منطقه‌ای کشاورزی و آسایش مدنظر قرار گرفته بود. (رکن‌الدین افنتخاری، ۱۳۷۲) در این برنامه دولت در قالب برنامه‌های اجرایی بخشی و تبصره‌های قانونی به تخصیص اعتبار برای مناطق روستایی پرداخته و بر روی الگوی بنیادی زیر در توسعه روستایی، تأکید کرده بود.

۱- تأکید بر راهبردهایی که موجب تغییرات مطلوب در ساختار تولیدی در اجتماعات روستایی می‌شوند.

۲- افزایش تولید کشاورزی و ارتقای بهبود در معیارهای زندگی کشاورزان و خانواده‌هایشان.

## تعاونی‌های تولیدی مشاع

- مشاع‌های روستایی به‌عنوان واحدهای تولیدی با اهداف توسعه کشاورزی و افزایش تولید، ترویج فعالیت‌های تعاونی و مشارکت در امور روستاها، جلوگیری از قطعه قطعه شدن اراضی و جلوگیری از اتلاف منابع آب، زمین‌دار کردن روستاییان بدون زمین، استفاده مناسب‌تر از ماشین‌آلات کشاورزی، تسهیل و تسریع در ارائه خدمات کشاورزی و احیای شیوه‌های تولید سنتی کشاورزی مانند «بنه» تشکیل شده‌اند. «تعاونی‌های تولیدی مشاع عبارت از گروه‌های ۵ تا ۱۵ نفری بودند که روی قطعه زمینی که از دولت گرفته بودند به فعالیت‌های کشاورزی می‌پرداختند و عملیات عمومی آن‌ها مانند شخم، کاشت و نظایر آن‌ها توسط وسایل عمومی مشاع انجام می‌گرفت» (وثوقی، ۱۳۶۶). تا پایان سال ۱۳۷۰ در کل کشور ۱۳ هزار و ۳۴ مشاع تشکیل شدند که ۱۰۱ هزار و ۶۴۳ خانوار در آنها عضویت داشتند. به‌طور متوسط هر مشاع ۸ نفر عضو داشت و ۶۱ هزار و ۴۵ و ۷۶ صدم هکتار زمین به آن‌ها واگذار شده بود که به‌طور متوسط هر خانوار نزدیک به ۲ هکتار زمین را در اختیار داشت.

## مراکز خدمات روستایی

این مراکز با تصویب قانون مربوط به تاریخ ۱۳۵۹/۳/۱۴ توسط شورای انقلاب و تصویب آئین‌نامه اجرایی آن در تاریخ ۱۳۶۰/۴/۳ توسط هیئت وزیران، در مراکز دهستان ایجاد شدند. هدف از تشکیل این مراکز توسعه فعالیت‌های کشاورزی روستایی از طریق عرضه خدمات فنی، اعتباری، زیربنایی، رفاهی، آموزشی، تحقیقی و ترویجی و نیز تهیه و توزیع وسایل و لوازم و نهاده‌های کشاورزی بوده است. این فعالیت‌ها برای تحقق خودکفایی اقتصادی، قطع وابستگی، تأمین قسط و عدل اسلامی صورت می‌گیرد. سیاست‌ها و خط‌مشی‌های این مراکز عبارتند از:

الف- مرکز خدمات دهستان به‌عنوان الگوی توسعه در بخش کشاورزی مورد تأیید قرار گرفته است. به‌گونه‌ای که دولت در کار تولید دخالت مستقیم ندارد و فقط عوامل و موجبات تولید را فراهم می‌کند؛ مگر در شرایط خاص منطقه‌ای که دخالت را به صورت مقطعی ایجاب می‌کند. به عبارت دیگر مراکز خدمات محل تلاقی و ارتباط ۲ بستر، یکی نیازهای کشاورزان و روستاییان و دیگری بستر امکانات و خدماتی است که دولت در جهت تأمین نیازها برقرار می‌کند. برای تحقق این هدف، مرکز خدمات در روستای مرکزی هر دهستان ایجاد می‌شود این مرکز واحد اجرائی مستقلی است که با تفکر، مشارکت و حضور مستمر مردم (اعضای شورا) و نمایندگان دولت تشکیل می‌شود در ابعاد وسیع‌تر برای تأمین نیازها با مراکز خدمات شهرستان ارتباط پیدا می‌کند.

تمامی فعالیت‌ها در مراکز دهستان صورت می‌گیرد و در روند تکاملی هر برنامه، اصل بر واگذاری کارها به مردم است. عنوان شده است هر فعالیت با دخالت و مشارکت دولت براساس نیازها شروع و در انتها با آموزش مردم، کل فعالیت مورد نظر به مردم واگذار می‌شود.

ب- برقراری ارتباط مستمر بین مراحل تحقیق و اجرا در مراکز خدمات.

ج- ریشه‌یابی زمینه‌ها الگوهای تعاون و فعالیت‌های گروهی مرسوم در روستاها، تقویت و بسط مبانی این قبیل تشکلهای مردمی در جهت حل مسائل روستاها و بهره‌برداری مطلوب از عوامل تولید که موجب تشکیل گروه‌های کار (مشاع، تعاونی) می‌شود.

تا پایان سال ۱۳۶۸ در کل کشور ۷۳۸ مرکز خدمات روستایی ایجاد شد و تا پایان برنامه اول تعداد آنها به بیش از ۱۰۰۰ مرکز رسید.

مطالعات انجام شده در مورد مراکز خدمات روستایی نشان می‌دهد که این مراکز با موانعی مانند کمبود نیروی انسانی، چند پیشه بودن کارکنان مراکز خدمات، عدم توجه به شرایط منطقه‌ای در توزیع امکانات و نیروی انسانی، توزیع نامناسب نیروی انسانی، تمرکز اختیارات در وزارت کشاورزی، عدم تصویب بودجه لازم و موارد دیگر مواجه هستند (ازکیا، ۱۳۷۰).

مهم‌تر از این که مکانیزم فعالیت و نقش مشارکتی این مراکز، شوراهای روستایی در نظر گرفته شده‌اند که به دلیل ترکیب و ساختاری که حداقل تا قبل از انتخابات سال ۱۳۷۸ از آن برخوردار بوده‌اند، کمتر توان و قابلیت لازم را برای ایفای چنین نقشی داشته‌اند.

## تعاونی‌های تولید کشاورزی

تعاونی‌های تولید کشاورزی که در قبل از انقلاب تعداد آن‌ها به ۳۹ مورد رسیده بود، بعد از انقلاب با انحلال ۱۹ مورد از آنها تعدادشان به ۲۰ مورد رسید ولی در دهه ۱۳۶۰ مجدداً این تعاونی‌ها مورد توجه قرار گرفتند.

تا سال ۱۳۷۰ تعداد تعاونی‌های تولید کشاورزی به ۷۶ مورد رسید که ۵۲۰ روستا و ۱۵۴۶۲ نفر را تحت پوشش داشته‌اند و ۲۲۸/۸۴۹ هکتار زمین کشاورزی را در اختیار داشتند. استان‌های خراسان و کرمان هر یک با ۱۳ و ۱۲ شرکت تعاونی تولید، بیشترین تعداد را در کل کشور نسبت به سایر استان‌ها داشتند.

برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۷۷ - ۱۳۷۳)

در برنامه دوم، عمران و توسعه روستاها برای نخستین بار بعد از انقلاب اسلامی به‌عنوان یک سرفصل مستقل در اسناد برنامه جای گرفت و تأکید بر توسعه صنعت در فضاهای روستایی،

مطالعه و طراحی ساختار فضایی مطلوب و تجهیز سلسله مراتبی مراکز روستایی، مهم‌ترین سیاست‌های توسعه روستایی بود. (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۸).

اهداف عمران و توسعه روستاها در برنامه دوم عبارت بودند از:

- ساماندهی جمعیت نقاط کوچک و پراکنده روستایی در مراکز جمعیتی با امکانات توسعه

- اصلاح ساختار کالبدی سکونت‌گاه‌های روستایی

- تنوع بخشی به فعالیت‌های تولیدی

- ایجاد شرایط لازم برای واگذاری امور روستا به نهادهای مدیریتی و مردمی

- ارتقای مهارت فنی و افزایش بهره‌وری روستاییان (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۲).

عملکرد برنامه براساس اهداف یاد شده به این صورت بود که برای اصلاح الگوی استقرار جمعیت در نواحی روستایی و ساماندهی روستاهای پراکنده ۱۳۷ ناحیه روستایی توسط وزارت جهادسازندگی و ۱۲۰ ناحیه توسط نهاد مسکن انقلاب اسلامی مطالعه شدند.

برای ضابطه‌مند کردن نظام خدمات‌رسانی به روستاها، مطالعات ساماندهی در فضاها و سطح‌بندی مراکز روستایی در سطوح ملی و منطقه‌ای طی سال‌های برنامه انجام یافت، و به این ترتیب در سال‌های ۷۷ - ۱۳۶۷ برای ۲۷۹۵ روستای بالای ۴۰۰ خانوار، مطالعه بهسازی صورت گرفت و در ۱۸۹۳ مورد از آنها پروژه‌های بهسازی به اجرا درآمد.

تا سال ۱۳۷۷ حدود ۷۰ درصد از کل جمعیت روستایی از آب آشامیدنی سالم و ۸۸/۴۷ درصد از برق و ۹/۵۵ درصد از خدمات مخابراتی بهره‌مند شده بودند در سال‌های اجرایی برنامه دوم ۶۴۹۲ کیلومتر راه روستایی احداث شد و طی سال‌های ۷۶ - ۱۳۷۲ تعداد ۲۳۰ هزار واحد مسکونی روستایی که از سوانح طبیعی خسارت دیده بودند بازسازی شدند. برای ایجاد فرصت‌های شغلی در فضاها روستایی تعداد ۱۵۸۸ ناحیه صنعتی برنامه‌ریزی و اجرا و از طریق آن ۴۳۰۰ شغل ایجاد شد (سازمان برنامه و بودجه ۱۳۷۸). طی سال‌های ۱۳۷۴ تا ۱۳۷۶ تعداد ۴۰۳ شرکت تعاونی تولید روستایی که حدود ۱/۶ میلیون هکتار از اراضی زراعی و حدود ۱۱۸ هزار نفر را تحت پوشش داشتند تشکیل شدند، که پیش‌بینی شد تا پایان برنامه، تعداد آنها به ۷۰۰ مورد برسد.

تعداد مراکز خدمات روستایی تا سال ۱۳۷۵ به ۱۰۷۲ مورد رسید و طی سال‌های ۷۶ - ۱۳۷۲ در کل کشور ۶۲۳ تعاونی فرش دستباف که ۵۶۰۹۳ نفر عضو داشت و ۱۵۳ تعاونی زنان روستایی با ۲۰۴۰۲ نفر عضو، تشکیل شدند.

فعالیت‌های ترویجی و مشارکتی صورت گرفته در برنامه دوم توسعه، در مناطق روستایی عبارتند از:

- آموزش‌های ترویجی کشاورزی و غیرکشاورزی با هدف تحول در اقتصاد روستا و خانوار روستایی (۱۸۳۵۵ نفر - روز آموزش فرهنگی، ۲۳۴۷۹ نفر - روز آموزش اقتصاد و مدیریت خانه و ۱۸۵۶۶۸ نفر - روز آموزش صنایع دستی طی سال‌های ۷۵ - ۱۳۶۸).

- در زمینه پروژه‌های مشارکتی حدود ۸۵ مورد بوستان روستایی، ۴۳۶ مورد گروه سازندگی، ۵۲ مورد اردوی سازندگی، ۳۷ مورد انجمن دامداران و ۷۸۳ مورد شرکت تولیدی تشکیل شد (ازکیا، محمدقلی‌نیا، ۱۳۷۸).

### نقد برنامه‌های توسعه و عمران روستایی بعد از انقلاب اسلامی

- براساس سند برنامه سوم، مشکلات و تنگناها توسعه و عمران روستایی که می‌تواند گواهی بر پاره‌ای از نکات ضعف دو برنامه بعد از انقلاب نیز باشد، عبارتند از:
- عدم ایجاد فرصت‌های شغلی جدید در روستاها.
  - بالا بودن ناامنی در حوزه فعالیت‌های اقتصادی.
  - نابسامانی‌های کالبدی و محیطی در روستاها و نازل بودن کیفیت مسکن روستاییان.
  - نازل بودن بهره‌وری نیروی کار و مهارت‌ها و پائین بودن سطح سواد و آموزش‌های فنی و حرفه‌ای.
  - ضعف پوشش تأمین اجتماعی.
  - نبود ساز و کارهای لازم برای جذب سرمایه در محیط روستایی و بکارگیری آن در زمینه‌های تولیدی.
  - نبود بهره‌برداری‌های مناسب از منابع موجود.
  - ناکارآمدی نظام‌های بهره‌برداری.
  - عدم شکل‌گیری نظام مدیریتی مشارکتی کارآمد.
  - پراکندگی شدید نقاط جمعیتی و ناپایداری بسیاری از آبادی‌ها.
  - آسیب‌پذیری شدید روستاها در برابر سوانح و حوادث طبیعی.
  - نبود نگرش جامع به مسائل توسعه روستایی.
  - نبود نگرش هماهنگ به توسعه روستایی و شهری.
  - نبود ساختار اجرایی مناسب و تقسیم کار مشخص برای عمران و توسعه روستایی (سازمان برنامه بودجه، ۱۳۷۸).

هر یک از تنگناها در حکم چالش‌هایی بودند که جوامع روستایی ایران با آن‌ها دست و پنجه نرم می‌کردند، و برنامه‌های عمرانی قبل و بعد از انقلاب کمتر توانستند این چالش‌ها را از بین ببرند.



چالش‌هایی مانند نبود فرصت‌های شغلی، سآز و کارهای مناسب مشارکتی، مشخص نبودن وظایف دستگاه‌های متولی توسعه عمران روستایی و نابرابری شهر و روستا همچنان در مناطق روستایی به قوت خود پایدار و باقی ماندند. در نقد دو برنامه بعد از انقلاب موارد زیر به‌عنوان نکات ضعف قابل ملاحظه‌اند.

- برنامه‌ریزی همچنان از بالا به پائین و به صورت متمرکز بوده است.  
- برنامه‌های موفق به گسترش مشارکت مؤثر در فرآیند توسعه روستایی نشده‌اند، و در نتیجه سازمان‌ها و نهادهای مشارکتی مؤثر در فرآیند توسعه به وجود نیامدند.  
- انجام فعالیت‌های رفاهی خدماتی نسبت به فعالیت‌های تولیدی و اشتغال‌زا اولویت و اهمیت بیشتری پیدا کردند.

به اندازه تلاشی که برای توزیع عواید حاصل شده از رشد اقتصادی صورت گرفت، برای توزیع فرصت‌های توسعه‌ای و منابع قدرت، تلاشی صورت نگرفت (با این که در برنامه دوم، قید پایداری و توجه به عدالت اجتماعی نیز لحاظ شده بود).

- مکانیزم اجرایی برنامه به‌گونه‌ای بوده که فواید برنامه‌های عمرانی معمولاً عاید گروه‌های برخوردار می‌شد، و گروه‌های خرده‌پا و فقیر همچنان در حاشیه باقی ماندند، زیرا هدف، رشد و توسعه اقتصادی بود.

- بخش روستایی در فرآیند برنامه‌ریزی توسعه جایگاه مناسب و مستقل خود را به دست نیاورد.

- به دلیل متمرکز بودن نظام برنامه‌ریزی حالت پدرسالاری مأموران دولت در برخورد با روستاییان همچنان به قوت خود باقی ماند.

- ارتباط ارگانیک شهر و روستا در فرآیند برنامه‌ریزی، نادیده گرفته شد.

- برنامه‌های بعد از انقلاب مانند برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب، بیش از آنکه توسعه‌ای باشند، برنامه‌هایی اقتصادی با جهت‌گیری سیاسی بوده‌اند، در نتیجه کمتر موجب تحول ساختاری در ابعاد مختلف سیاسی، اجتماعی و اقتصادی که لازمه مشارکت است شده‌اند و اساساً تفاوت مشهودی با برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب ندارند.

به تعبیری پس از انقلاب به دلیل عدم ترسیم الگوی توسعه مطابق با قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نتایج الگوهای توسعه قبلی که منجر به وابستگی اقتصادی شده بود، همچنان به کار خود ادامه داده است (رزاقی، ۱۳۶۹) این وضعیت به خصوص در زمینه فعالیت‌های مشارکتی به‌گونه‌ای که در قانون اساسی مطرح و پیش‌بینی شده‌اند، از شهود

بیشتری برخوردار است.

## ساختار اجتماعی جامعه روستایی

تردیدي نیست که مطالعه فراگردهای اجتماعی مانند توسعه و مشارکت به خصوص در شکل پویا و متغیرشان، بدون توجه به ساختار اجتماعی که این فراگردها در آن جریان پیدا می‌کنند، امکان‌پذیر نیست.

ساختارها دلالت بر مناصب فرافردی دارند. به عبارتی واحدهای اصلی ساختار اجتماعی نه اشخاص، بلکه وجوه انتخابی رفتار متقابل اشخاص مانند نقش‌ها و سازمان اجتماعی است که اشاره به خوشه‌های ساختاری نقش‌ها دارد. (اسملسر، ۱۳۷۶)

در اینجا ساختار اجتماعی جامعه روستایی ایران را عمدتاً براساس نظام قشربندی اجتماعی - که به نوعی بر چگونگی توزیع نظام قدرت در جامعه روستایی نیز دلالت دارد - در چند دهه اخیر و در ۳ دوره قبل از اصلاحات ارضی، بعد از اصلاحات ارضی تا پیروزی انقلاب اسلامی و بعد از پیروزی انقلاب اسلامی مورد بررسی قرار گرفته است تا زمینه تبیین فراگردهای توسعه روستایی و مشارکت روستاییان به لحاظ زمینه‌های ساختاری در متن و بافت جامعه روستایی، فراهم شود.

## ساختار جامعه روستایی قبل از اصلاحات ارضی

جامعه روستایی قبل از اصلاحات ارضی - که در قالب نظام ارباب رعیتی اداره می‌شد، جامعه‌ای بسته بود که به لحاظ جامعه‌شناختی از مجموعه‌ای از خانوارهای خرده مالک، زارع صاحب نسق و فاقد نسق (خوش‌نشین)، مالکان و عوام مل‌ان‌ها و تعدادی صنعتگر، کسبه و نزول‌خوار تشکیل شده بود. چنین جامعه‌ای ارتباط بسیار ضعیفی با جوامع اطراف خود و به خصوص شهرها داشت و علی‌رغم برخورداری از سطحی از تمایز اجتماعی، نگاه به درون و حالتی مستقل و خودبسته داشت و در مقیاسی فراتر از محدوده روستا فاقد قدرت سیاسی و اقتصادی بود. زمین‌داران می‌کوشیدند تا با حفظ انزوای سنتی اجتماعات روستایی، قدرت خود را بایدارتر کنند، آنها با لغو و انکار حق کشت نسق‌داران غایب، بی‌حرکی مکانی را تشویق می‌کردند. در واقع حق نسق - امتیاز وابسته به اقامت قلمداد می‌شد - آنها با نظارت بر کار مبادلات نسق‌داران در شهرهای محلی، رابطه دهقان (رعیت) با بازار را محدود می‌کردند.

«صفی‌نژاد» عنوان می‌کند که حتی در اواخر دهه ۱۳۴۰ برخی بنه‌ها نمی‌توانستند بدون اجازه ویژه مباشر، محصولات اضافی خود را در بازار عرضه کنند. آنها حتی از طریق مخالفت یا نوآوری‌هایی مانند ایجاد مدارس روستایی، رابطه دهقان (رعیت) با مقامات دولتی را محدود می‌کردند.

به تعبیری، در جامعه‌ای که مبتنی بر ساخت کشاورزی است «تقسیم زمین یعنی تقسیم ثروت، درآمد، اعتبار اجتماعی و قدرت سیاسی، پس تقسیم زمین می‌تواند آغاز دگرگونی در ساخت اجتماعی باشد» (وثوقی، ۱۳۶۶)

چنین تحولی به‌عنوان نقطه شروع برنامه توسعه روستایی نیز تلقی و عنوان شده است برنامه‌های توسعه روستایی با اصلاحات ارضی شروع شد و با برنامه‌های دیگری مانند ایجاد شرکت‌های تعاونی، شرکت‌های سهامی زراعی، کشت و صنعت و غیره ادامه یافت (ازکیا، ۱۳۶۴).

«اصلاحات ارضی بزرگترین وسیله‌ای بود که دولت از طریق آن، روستاهای ایران را تغییر شکل سرمایه‌داری داد و ساختمان دهقانی سرمایه‌داری، جانشین ساختمان ماقبل سرمایه‌داری شد» (هالیدی، ۱۳۵۸) و نیز اصلاحات ارضی یک ابزار نمایشی اقتصادی - اجتماعی بود که در راه مقاصد سیاسی به کار برده شد و شاه با انجام آن، درصدد تحقق چهار هدف بود:

- تضمین حق‌شناسی، وفاداری و پشتیبانی انبوه بزرگی از جمعیت کشور که کارشان کشاورزی بود و زندگی خود را از این راه می‌گذراندند.

- بالا بردن میزان بازده کشاورزی
- کاهش نفوذ و قدرت بزرگ مالکان، خانواده‌های محافظه‌کار، رؤسای قبایل و روحانیون که بر اراضی وقفی نظارت داشتند.

- جلب رضایت خرده‌گیران داخلی و خارجی که عامل اصلی فقر و عقب‌ماندگی ایران را نظام فئودالی و زمین‌داری معرفی می‌کردند (آموزگار، ۱۳۷۵)

قصد ما طرح قضاوت‌ها و دیدگاه‌های مختلف در زمینه اصلاحات ارضی، اعم از موافق یا مخالف نیست زیرا تأکید عمده، بر چگونگی تأثیر اصلاحات ارضی بر ساختار اجتماعی روستاها و پیامدهای اجتماعی و اقتصادی این تأثیرگذاری است. در نتیجه با طرح ویژگی‌ها و پیامدهای اصلی اصلاحات ارضی که صاحب‌نظران مطالعات روستایی بر آن اتفاق نظر دارند، تأثیر اصلاحات ارضی و چگونگی شکل‌گیری ساختار اجتماعی جامعه روستایی را مورد توجه قرار داده‌ایم.

- اصلاحات ارضی تحولی بود که از بالا و تحت تأثیر عوامل بیرونی (اقتصاد جهانی) و برای ایجاد و تثبیت نظام سرمایه‌داری وابسته در ایران صورت گرفت.

به نظر ژانوری (Janvery) و گروند (Ground) اصلاحات ارضی از بالا که در دهه ۱۹۶۰ انجام شد، دارای هدف استقرار روابط سرمایه‌داری در کشاورزی جهان سوم بود، اصلاحات ارضی به وسیله توزیع زمین در میان دهقانان در فرآیند تفکیک دهقانان نفوذ کرد و به اقتصاد دهقانی، به وسیله به وجود آوردن نظام تولید مستقل شکل داد.

به نظر «علوی (avLA)» دینامیک اخیر سرمایه‌داری وابسته در کشورهای پیرامون خواهان به وجود آوردن اقتصاد مستقل دهقانی است (لهسایی‌زاده، ۱۳۶۸).<sup>۱</sup>

چون اختلاف و نزاع بین مالکین و زارعان در خصوص حق نسق، رعیتی، ریشه، اعیانی، احداثی، و غیره می‌باشد بر آن شدیم که با در نظر داشتن این موضوع بسیار مهم در مقررات اصلاحات ارضی مقررات تنظیم و ارائه گردد.<sup>۲</sup>

## حق ریشه

حق ریشه چیست؟ در حقوق ایران عقودی بنام مزارعه و مساقات وجود دارد. در این عقود چون زارع ریشه کشت خود را با اجازه مالک در زمین وی ایجاد نموده، لذا ریشه موجود در زمین متعلق به زارع در نظر گرفته می‌شود حتی بعد از اتمام عقد، این ریشه حقی را برای زارع در زمین مالک ایجاد می‌نماید که اصطلاحاً بدات حق ریشه می‌گویند.

در اغلب نقاط ایران زارع مصرف زمین به حکم عرف و عادت از بعضی از حقوق تصرف بهره‌مند است. این حقوق عموماً به نام حق ریشه و یا در اصطلاح محلی در آذربایجان جور در بعضی از نقاط اطراف تهران قرایشک در مازندران حق تبرتراشی و کارافه و یا در نقاط مختلف به اسامی مختلفی مثل: حق زارخانه، حق سرقلی، راعت، حق نسق، حق آبادانی، حق بنه، حق آب و گل، حق تصرف.

از نظر قانون و عرف این حق برای صاحبان آن به رسمیت شناخته شده و ضمن اینکه مورد حمایت قوانین جاری کشور می‌باشد، قانون به ارث رسیدن به ورثه نیز می‌باشد.

زارعی که صاحب حق ریشه است در زمانی که به هر دلیل ملک را ترک می‌نماید، باید به حق خود برسد. مثلاً اگر مالک اقدام به فروش ملک خود نموده و یا اگر ملک برای اجرای طرح‌های دولتی توسط دولت تملک شود و یا به هر دلیل دیگر... حق ریشه زارع باید ارزیابی شده و به زارع صاحب حق پرداخت گردد. میزان حق ریشه در صورت عدم توافق بین مالک زارع، توسط خبرگان یا کارشناسان ارزیابی و تعیین می‌شود. (موضوع اثبات نسق، اصلاح نسق، ابطال نسق، تغییر نسق و ترک نسق و نسق مشاع بین چند زارع... وجود دارد).

عوامل مؤثر در ارزیابی حق ریشه کشاورزی: فرمول تعریف شده‌ای برای ارزیابی حق ریشه نداریم و اصولاً به نظر نمی‌رسد ارزیابی حق ریشه فرمول‌پذیر باشد. تعیین و پرداخت حق ریشه بیشتر از طریق توافق بین زارع و مالک و کسب رضایت از زارع صورت می‌گیرد ولی در صورتی

۱. ابراهیم، دکتر رزاقی، اقتصاد ایران، نشر نی، سال ۱۳۶۷ و مجله دستاورد، ادغام، قاسمی فیض‌آبادی، مجید.

2. <http://karshenaserooz.bloyfa.com>.

که کار به قضاوت و محکمه کشیده شود، کارشناس با در نظر گرفتن عوامل متعددی که اهم آن شامل موارد ذیل است حق ریشه اقدام می‌نمایند:

- ۱- مدت زمان و دوران تصرف ملک توسط زارع یا زمان زراعت و غرس درخت و غیره.
- ۲- کیفیت و چگونگی آبادانی و اقدامات عمرانی زارع در زمین کشاورزی. ۳- نحوه تقسیم عرفی محصول بین مالک و زارع در دوران تصرف. ۴- کیفیت و کمیت بکارگیری عواملی نظیر بذر، کود، وجین، آبیاری و برداشت و سهم هر کدام اعم از متصرف یا مالک. ۵- توجه به حقوق ناشی از قوانین نظیر اصلاحات اراضی، کشت موقت، تصرف و غیره. ۶- کمیت و کیفیت سرمایه‌گذاری کشاورز یا متصرف یا مستأجر در محل کار نظیر تسطیح، خاک‌برداری، حفر چاه و غیره و هزینه‌های انجام خدمات مربوط. ۷- اجاره سالیانه املاک و عرف اجارات در منطقه. ۸- عواملی که با توجه به عرف و عادت و قرارداد طرفین باید مورد توجه قرار گیرد. ۹- مدیریت و سهم مالک در اداره کردن ملک کشاورزی و مزرعه. ۱۰- بررسی در سوابق موجود یا عدم وجود توافقات گذشته بین مالک و زارع. ۱۱- نقش زارع در حفاظت و نگهداری ملک از تعرضات در طول دوران گذشته حضور زارع در ملک. ۱۲- موقعیت مکانی ملک و اهمیت منطقه از نظر تولیدات کشاورزی. ۱۳- وضعیت و موقعیت ملک در زمان حاضر با توجه به تحولات سریع سال‌های اخیر در امور مربوط به ارزش املاک کشاورزی. ۱۴- نحوه حضور و یا عدم حضور مالک در دوران تصرف ملک توسط زارع و توجه به سایر عوامل مؤثر حسب مورد...

با توجه به نکات یاد شده و براساس تجربیاتی که وجود دارد میزان حق ریشه‌ای که کارشناسان برای زارع در پرونده‌های مختلف حسب مورد و با توجه به عوامل فوق‌الذکر تعیین می‌کنند بین حداقل ۲۰ درصد و حداکثر ۵۰ درصد از ارزش روز زمین می‌باشد و بر حسب اینکه چه میزان از عوامل فوق در تعیین حق ریشه دخیل بوده‌اند میزان حق ریشه نوسان دارد. در طرح‌های لایحه قانونی تملک طرح‌های عمرانی، عمومی و نظامی دولت به حق زارعانه توجه شده است.

### زارع (دارنده حق زارعانه)

بند چهار ماده یک قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹ در تعریف زارع بیان می‌دارد: «زارع کسی است که مالک زمین نیست و در زمین متعلق به دیگری کشاورزی می‌کند و مقداری از محصول را به صورت نقدی یا جنسی به مالک می‌دهد».

یکی از حقوقدانان در تعریف حق زارعانه بیان داشته: که حقوق زارعانه یا حقوق زارعین در اصطلاحات دیگری دسترنج رعیتی، کارانه، چم، تبرت‌راش، حق اولویت رعیتی، حق ریشه و

حق آب و گل و مانند اینها نامیده می‌شود؛ عبارت است از حق ریشه و بهای شخم و کود و ارزش زحماتی که برای آماده کردن زمین متحمل شده است و آنچه از آثار مادی که دهقان با اذن یا اجازه مالک زمین مزروعی در آن پدید آورده باشد.

ریشه مشترک سرقفلی و حق ریشه این است که شخص در ملک دیگری بر اثر بکار انداختن نیروی بازو و سرمایه مرغوبیتی بوجود آورد و یا مرغوبیتی را که قبلاً بوجود آمده بود ابقاء کند و در نتیجه این کار دارای حقی بر آن ملک شود که در عرف ما به آن حق آب و گل گفته می‌شود.<sup>۱</sup> قانونگذار در تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ در ارتباط با حقوق زارعانه واقع در طرح بیان می‌دارد: «در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستایی محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند حقوق زارعین ذینفع به تشخیص اداره مذکور از محل ارزش کل ملک به آنان پرداخت و بقیه در هنگام انجام معامله به مالک پرداخت خواهد شد. چنانچه در ملک مورد معامله، ساکنان روستایی فاقد سند مالکیت و نیز هرگونه اعیانی و یا حقوقی نظیر حق ریشه، بهای شخم، بذ و کود و سایر زحماتی که زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است؛ وجود داشته باشد بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود بین زارع و مالک و یا طبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت می‌گردد.»

با دقت در مفاد تبصره مذکور ملاحظه می‌گردد که بین قسمت اول و قسمت دوم تبصره از حیث مرجع تشخیص حقوق زارعانه تعارض وجود دارد.

زیرا قانونگذار در قسمت اول تبصره، مرجع تشخیص حقوق زارعانه را اداره کشاورزی دانسته و دستگاه تملک‌کننده را مکلف نموده است که قبل از پرداخت حق مالک، حقوق زارعانه را پرداخت نماید. در قسمت دوم تبصره ضمن تصریح به مصادیقی از حقوق زارعانه، قراردادهای موجود بین زارع و مالک یا مقررات و عرف محل را ملاک تعیین میزان حقوق زارعانه دانسته است.

بنابراین وجود تعارض بین دو قسمت تبصره مذکور مسلم است، لیکن از آنجا که قانونگذار حکیم است و کار عبث نمی‌کند؛ می‌توان برای ارتباط منطقی و رفع این تعارض بین دو قسمت تبصره قائل به این باشیم که اداره کشاورزی جهت تعیین میزان حقوق زارعانه ابتدا قرارداد فی‌مابین مالک و زارع را ملاک قرارداده و در صورت عدم وجود قرارداد بر مبنای قانون و عرف محل، میزان حقوق زارعانه را تعیین نماید و این تشخیص ملاک عمل دستگاه تملک‌کننده محسوب گردد.

۱. جعفری‌لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران، انتشارات بنیاد راستا، ۱۳۶۹، ص ۲۳۵ و ۲۳۶ و ۲۸۹.

به هر حال در مواردی که دستگاه تملک‌کننده در زمان اجرای طرح و تملک با اراضی مواجه می‌گردند که اشخاص در آن حقوق زارعه دارند در چنین وضعیتی باید این حق را به رسمیت بشناسند و نسبت به پرداخت بهای کارشناسی، آن اقدام نمایند.

در اینجا ذکر این نکته لازم است که بهای پرداختی به صاحب حق زارعه جزیی از قیمت زمین واقع در طرح محاسبه می‌شود و باقیمانده به مالک زمین پرداخت می‌گردد.

بدیهی است پرداخت زارعه به زارع تکلیف دستگاه تملک‌کننده است و هرگونه توافقی بین دستگاه تملک‌کننده و مالک زمین درخصوص پرداخت حق زارع مؤثر در مقام نمی‌باشد کما اینکه شعبه سوم دادگاه حقوق یک اصفهان در رأی مورخ ۷۱/۴/۲۴ خود در این خصوص آورده است.<sup>۱</sup>

.... نظر به اینکه حقوق زارعه مورد ادعای خواهان با توجه به تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی از طریق ارجاع امر به کارشناسان رسمی مبلغ یک میلیون و سیصد و پنجاه هزار ریال تعیین شده و طبق همان تبصره شهرداری مکلف بوده است نسبت به کسر این مبلغ از کل ارزش ملک و پرداخت آن به ذیحق اقدام کند و استناد شهرداری به اینکه موجب سند رسمی شماره ۶۹/۳/۲۷-۱۰۰۶۲۵ مالک متعهد به پرداخت حقوق زارعه شده است با وجود تکلیف قانونی به شرح تبصره فوق، مؤثر در مقام نیست و قرارداد منعقد بین شهرداری و مالک فقط بر روابط طرفین حاکم است و حقوقی را که به ثالث تعلق می‌گیرد؛ نمی‌تواند تعدیل کند.

لذا حقانیت خواهان در مطالبه حقوق زارعه تا میزان مبلغ معینه به وسیله کارشناسان محرز است و چون قانون یاد شده طریقه تعیین ارزش این گونه حقوق را معین کرده .... دادگاه حکم بر محکومیت شهرداری به پرداخت مبلغ مقرر در حق خواهان صادر می‌نماید.<sup>۲</sup>

در کتاب حاضر مقررات، آرای صادره دادگستری، شورای عالی ثبت و غیره در مورد حق ریشه زارع موارد متعدد به صورت شاخص آورده شده است که در دعای متعدد موارد استفاده دارد.

سعید خمسه و نوید نورمحمدی سیگارودی

کارشناس رسمی دادگستری

۱. بازگیر، یداله، منتخب آراء دیوانعالی کشور پیرامون مسائل اراضی و آب، تهران، انتشارات فردوسی، ۱۳۸۱، ص ۲۸۸.

۲. داودپور، حمید، بررسی حقوق اشخاص در اراضی و املاک تملک شده توسط دولت و شهرداری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، ۱۳۸۹، ص ۶۰.