

جایگاه اراضی

مشمول مقررات اصلاحات ارضی

در نظام حقوقی ایران

تألیف

حسین دانشوری

محمد صادق چاووشی

مدرسین دانشگاه - وکلای پدیک دادگستری

دانشگاه
دادگستری

سرشناسه	دانشوری، حسین، ۱۳۶۲-
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	جایگاه اراضی مشمول مقررات اصلاحات ارضی در نظام حقوقی ایران/ تالیف حسین دانشوری، محمدصادق چاووشی.
مشخصات نشر	تهران: دادگستر، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری	۳۷۲ ص.
شابک	۹۷۸۶۰۰۲۸۲۰۳۲۰۷-۲۲۰۷
وضعیت فهرست‌نویسی	۱۷۰۰۰۰ ریال
یادداشت	قیفا
یادداشت	کتابنامه: ص. ۳۶۱.
موضوع	نمایه.
موضوع	اصلاحات ارضی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	زمین‌داری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	اصلاحات ارضی -- ایران
شناسه افزوده	چاووشی، محمدصادق، ۱۳۶۲-
ردیف‌بندی کنفرانس	۱۳۹۲ ج ۲ / ۵۶-۳۰۵۶ KMH
ردیف‌بندی دیویدی	۲۴۶/۵۵۰۴۴
شماره کتابشناسی ملی	۲۳۶۱۷۶۳

جایگاه اراضی

مشمول مقررات اصلاحات ارضی

در نظام حقوقی ایران

حسین دانشوری - محمدصادق چاووشی

مدرسین دانشگاه - وکلای پایه یک دادگستری

ناشر: انتشارات دادگستر

چاپ اول: زمستان ۱۳۹۲

شماره: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۷۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸۶۰۰۲۸۲۰۳۲۰۷

دفتر مرکزی انتشارات: تهران، میدان حضرت ولی عصر (عج)، بلوار کشاورز،

ابتدای خیابان فلسطین، کوچه شهید ذاکری، بن بست سوم، پلاک ۶

تلفن ۸۸۹۰۴۴۶۵-۸۸۹۰۵۴۶۰ فکس ۸۸۹۱۰۳۳۳

فهرست مطالب

پیشگفتار	۱۵
مقدمه	۱۷
الف - طرح بحث	۱۷
ب - اهداف تالیف	۱۷
ج - مشکلات تالیف	۱۸
د - طبقه‌بندی مطالب	۱۹

فصل اول

کلیات

گفتار اول: مفهوم شناسی اصلاحات ارضی	۲۱
بند ۱- آیش	۲۱
بند ۲- باغ میوه	۲۲
بند ۳- برزگر	۲۲
بند ۴- بنه	۲۳
بند ۵- بیشه	۲۴
بند ۶- تسعیر	۲۴
بند ۷- تسوج	۲۵
بند ۸- تیول	۲۶
بند ۹- جفت گاو	۲۶
بند ۱۰- حقایه	۲۷
بند ۱۱- خالصه	۲۷

بند ۱۲- خانوار ۲۸

بند ۱۳- خوش نشین ۲۸

بند ۱۴- دانگ ۲۹

بند ۱۵- ده ۲۹

بند ۱۶- زارع ۳۰

بند ۱۷- زارع صاحب نسق ۳۰

بند ۱۸- زراعت ۳۱

بند ۱۹- زمین ۳۲

بند ۲۰- شعیر ۳۲

بند ۲۱- کشاورز ۳۳

بند ۲۲- گاو بند ۳۳

بند ۲۳- مالک ۳۴

بند ۲۴- محصول شتوی ۳۵

بند ۲۵- مرتع ۳۵

بند ۲۶- مزارعه ۳۵

بند ۲۷- مشاع ۳۶

بند ۲۸- من ۳۶

بند ۲۹- نسق ۳۷

بند ۳۰- هکتار ۳۸

گفتار دوم - تاریخ تحولات اراضی در ایران ۳۹

بند ۱- وضعیت زمین داری در حکومت های پیش از اسلام ۴۰

الف - مادها ۴۰

ب - هخامنشیان ۴۱

ج - سلوکیان ۴۲

۴۲.....	د - اشکانیان
۴۳.....	ه - ساسانیان
۴۴.....	بند ۲- وضعیت زمین‌داری از ورود مسلمانان به ایران تا عصر مشروطیت
۵۱.....	بند ۳- وضعیت زمین‌داری در عصر مشروطیت
۵۳.....	بند ۴- وضعیت زمین‌داری در عصر پهلوی
۵۵.....	بند ۵- وضعیت زمین‌داری پس از انقلاب اسلامی
۵۸.....	گفتار سوم - تعریف اصلاحات ارضی
۵۹.....	گفتار چهارم - تاریخچه اصلاحات ارضی در ایران
۶۵.....	گفتار پنجم - اهداف اجرای برنامه اصلاحات ارضی در ایران
۶۶.....	بند ۱- اهداف اقتصادی
۶۶.....	بند ۲- اهداف اجتماعی
۶۶.....	بند ۳- اهداف سیاسی

فصل دوم

مراحل اجرای مقررات اصلاحات ارضی

۶۹.....	گفتار اول - مرحله اول
۶۹.....	بند ۱- مستند قانونی
۷۰.....	بند ۲- حدود مالکیت مالکین
۷۵.....	بند ۳- نحوه اجرای قانون
۷۵.....	الف - اقدامات قبل از خرید ملک از مالکین
۷۵.....	۱- اعلان آگهی
۷۵.....	۲- تنظیم و تسلیم اظهارنامه توسط مالکین
۷۷.....	۳- استعلام مالکیت و مالیاتی
۷۸.....	ب - خرید ملک و ضوابط مربوط به آن
۷۸.....	۱- ارزیابی بهای ملک

- ۱-۱- املاک واجد سابقه ممیزی مالیاتی ۷۸
- ۲-۱- املاک فاقد سابقه ممیزی مالیاتی ۷۹
- ۲- انتشار آگهی خرید ۷۹
- ۳- اعتراض به بهای ملک و بررسی آن ۸۲
- ۴- پرداخت ثمن و انتقال سند به نام دولت ۸۳
- ج - اقدامات پس از خرید ملک از مالکین ۸۷
- ۱- شناسایی زارعین صاحب نسق ۸۷
- ۲- واگذاری اراضی به زارعین صاحب نسق ۹۵
- ۳- نحوه واگذاری اراضی به زارعین صاحب نسق ۹۶
- ۴- انتقال اسناد رسمی اراضی واگذاری به زارعین صاحب نسق ۹۷
- بند ۴- زمین‌های قابل واگذاری ۱۰۲
- بند ۵- مستثنیات قانونی مرحله اول ۱۰۷
- الف - شش دانگ یک ده ۱۰۸
- ب - باغات ۱۱۰
- ج - اراضی تحت زراعت مکانیزه ۱۱۱
- بند ۶- نتایج و پیامدهای مرحله اول ۱۱۲
- گفتار دوم - مرحله دوم ۱۱۳
- بند ۱- مستند قانونی ۱۱۴
- بند ۲- شقوق مختلف مرحله دوم ۱۱۵
- الف - شق اجاره ۱۱۵
- ۱- اجاره توافقی ۱۱۹
- ۲- اجاره غیر توافقی ۱۲۳
- ب - شق فروش (توافقی) ۱۳۰
- ج - شق تقسیم (به نسبت بهره مالکانه) ۱۳۱

۱۳۴	د - شق تشکیل واحد سهامی زراعی
۱۳۷	ه - شق خرید حق ریشه زارعان
۱۳۹	بند ۳ - مستثنیات قانونی مرحله دوم
۱۴۰	الف - مستثنیات عام
۱۴۰	۱- املاک مسلوب المنفعه و بایر
۱۴۱	۲- اراضی مزروعی و باغات واقع در محدوده شهرها
۱۴۴	ب - مستثنیات خاص
۱۴۴	۱- اراضی تحت زراعت مکانیزه
۱۴۵	۲- محدودیت شالیزها
۱۴۶	۳- اراضی خودکار
۱۴۶	بند ۴- نتایج و پیامدهای مرحله دوم
۱۴۷	گفتار سوم - مرحله سوم
۱۴۸	بند ۱- مستند قانونی
۱۴۸	بند ۲- مجرای قانونی
۱۴۹	بند ۳- شقوق مختلف مرحله سوم
۱۵۰	الف - شق تقسیم
۱۵۰	۱- مهلت انتخاب شق تقسیم
۱۵۲	۲- نحوه تقسیم
۱۵۵	۳- بهای املاک تقسیم شده
۱۵۹	ب - شق فروش
۱۵۹	۱- مقارنه ماهیت عقد بیع براساس قواعد عمومی و عقد بیع در اجرای شق فروش
۱۵۹	۱-۱- انعقاد عقد بیع براساس قواعد عمومی
۱۶۰	۱-۱-۱- طرفین عقد بیع بر اساس قواعد عمومی

- ۱۶۰ ۱-۱-۱-۱ بایع
- ۱۶۱ ۲-۱-۱-۱ خریدار
- ۱۶۱ ۲-۱-۱ موضوع عقد بیع بر اساس قواعد عمومی
- ۱۶۱ ۱-۲-۱-۱ مبیع
- ۱۶۲ ۲-۲-۱-۱ ثمن
- ۱۶۲ ۲-۱-۱ انعقاد عقد بیع در اجرای شق فروش
- ۱۶۵ ۱-۲-۱ طرفین عقد بیع در اجرای شق فروش
- ۱۶۵ ۱-۲-۱-۱ بایع
- ۱۶۹ ۲-۱-۲-۱ خریدار
- ۱۷۰ ۲-۲-۱ موضوع عقد بیع در اجرای شق فروش
- ۱۷۰ ۲-۲-۱ مبیع
- ۱۷۱ ۲-۲-۲-۱ ثمن
- ۱۷۴ بند ۴- مستثنیات مرحله سوم
- ۱۷۴ الف - دهات و مزارع مورد احتیاج دولت
- ۱۷۶ ب - دهات و مزارع موقوفه عام
- ۱۷۶ بند ۵- نتایج و پیامدهای مرحله سوم

فصل سوم

خاتمه اصلاحات ارضی و امور باقیمانده

- ۱۷۹ گفتار اول - امور خاتمه یافته اصلاحات ارضی
- ۱۷۹ بند ۱- معنای حقوقی
- ۱۸۴ بند ۲- معنای عرفی
- ۱۸۴ گفتار دوم - امور باقیمانده
- ۱۸۵ بند ۱- نحوه اتمام امور باقیمانده و انتقال اسناد به نام زارعین

- الف - در صورت استنکاف مالک از انتقال سند ۱۸۶
- ۱- مستندات شکلی ۱۸۶
- ۲- مستندات ماهیتی ۱۹۰
- ۱-۲- مقررات ثبتی در خصوص امور باقیمانده ۱۹۱
- ۱-۱-۲- ضوابط حاکم بر املاک مجهول‌المالک مشمول اصلاحات ارضی ۱۹۲
- ۱-۱-۱-۲- تعریف املاک مجهول‌المالک ۱۹۲
- ۲-۱-۱-۲- عدم امکان انتقال رسمی املاک مجهول‌المالک بر اساس قواعد عمومی حاکم بر حقوق ثبت ۱۹۳
- ۲-۱-۱-۲- نحوه ثبت املاک مجهول‌المالک بر اساس قواعد عمومی حاکم بر حقوق ثبت ۱۹۴
- ۴-۱-۱-۲- امکان انتقال املاک مجهول‌المالک مشمول اصلاحات ارضی ۱۹۵
- ۵-۱-۱-۲- نحوه ثبت املاک مجهول‌المالک مشمول اصلاحات ارضی ۱۹۸
- ۶-۱-۱-۲- نحوه افراز املاک مجهول‌المالک مشمول اصلاحات ارضی ۲۰۳
- ۲-۱-۲- هزینه‌ها ۲۰۶
- ب - در صورت عدم استنکاف مالک ۲۱۱

فصل چهارم

فروع اصلاحات ارضی

- گفتار اول - موارد اعاده اصلاحات ارضی ۲۱۳
- بند ۱- اراضی موقوفه ۲۱۳
- الف - وضعیت حقوقی اراضی موقوفه در جریان مقررات اصلاحات ارضی ۲۱۴
- ۱- تعریف وقف ۲۱۴
- ۲- تعریف اراضی موقوفه ۲۱۴

- ۳- مصادیق وقف ۲۱۵
- ۳-۱- وقف عام ۲۱۵
- ۳-۲- وقف خاص ۲۱۶
- ۴- وضعیت حقوقی اراضی موقوفه در جریان مراحل سه‌گانه اصلاحات ارضی ... ۲۱۶
- ۴-۱- مرحله اول ۲۱۶
- ۴-۲- مرحله دوم ۲۱۹
- ۴-۳- مرحله سوم ۲۲۱
- ب - وضعیت حقوقی اراضی موقوفه مشمول اصلاحات ارضی پس از انقلاب اسلامی ۲۲۳
- ۱- مستند قانونی ۲۲۳
- ۲- نحوه ابطال اسناد صادره ۲۲۷
- ۳- حقوق زارعان موقوفه ۲۳۰
- بند ۲- اراضی موضوع توافق میان مالک و زارع ۲۳۵
- گفتار دوم - اصلاحات ارضی و مفاهیم مرتبط ۲۳۸
- بند ۱- ارتباط اصلاحات ارضی و اراضی دولتی ۲۳۹
- الف - اراضی دولتی مصوب از طریق مقررات اصلاحات ارضی ۲۴۰
- ۱- اراضی مسلوب‌المنفعه ۲۴۰
- ۱-۱- تعریف ۲۴۰
- ۲-۱- مستند قانونی ۲۴۱
- ۳-۱- سیر تحول حقوقی املاک مسلوب‌المنفعه پس از انقلاب ۲۴۳
- ۴-۱- تحلیل حقوقی و جایگاه قانونی اراضی مسلوب‌المنفعه ۲۴۹
- ۲- اراضی موات موضوع ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش ۲۵۳
- ب - اراضی دولتی مصوب از طریق سایر مقررات ۲۵۵
- ۱- ارتباط مرحله اول اصلاحات ارضی و انواع اراضی دولتی ۲۵۵

- ۲- ارتباط اصلاحات ارضی و اراضی ملی ۲۵۹
- ۳- ارتباط اصلاحات ارضی و اراضی بایر موضوع ماده واحده حل مشکل اراضی بایر ۲۶۳
- بند ۲- ارتباط اصلاحات ارضی و تغییر کاربری اراضی زراعی ۲۶۴
- گفتار سوم - وضعیت حقوقی انتقالات املاک مشمول اصلاحات ارضی ۲۶۶
- گفتار چهارم - حقوق قانونی مالکین مشمول ۲۶۶
- گفتار پنجم - وضعیت حقوقی اصلاحات ارضی پس از پیروزی انقلاب ۲۶۹

فصل پنجم

آئین دادرسی دعاوی مربوط به اصلاحات ارضی

- گفتار اول - تعریف ۲۷۳
- گفتار دوم - صلاحیت مراجع ۲۷۴
- بند ۱- شورای اصلاحات ارضی ۲۷۵
- بند ۲- کمیسیون موضوع ماده ۲ ۲۷۸
- بند ۳- محاکم عمومی دادگستری ۲۸۱
- بند ۴- دیوان عدالت اداری ۲۸۲
- بند ۵- ادارات امور اراضی ۲۸۴
- گفتار سوم - رویه قضایی در خصوص اصلاحات ارضی ۲۸۸
- بند ۱- رویه قضایی الزام آور ۲۸۹
- بند ۲- رویه قضایی غیر الزام آور ۲۹۳
- گفتار چهارم - انواع دعاوی مربوط به اصلاحات ارضی ۲۹۵
- بند ۱- دعوی خلع ید از جانب مالک مشمول ۲۹۶
- بند ۲- دعوی رفع تصرف عدوانی از جانب زارع صاحب نسق ۳۰۱
- بند ۳- دعوی الزام به تنظیم سند رسمی واگذاری اصلاحات ارضی ۳۰۲

- بند ۴- دعوی ابطال معاملات و انتقالات اراضی نسقی ۳۰۹
- بند ۵- دعوی اثبات وقوع توافق فی مابین مالک و زارع ۳۱۲
- بند ۶- دعوی اعتراض شخص ثالث از جانب زارع نسبت به حکم الزام به تنظیم سند ۳۱۳
- بند ۷- دعوی ورود شخص ثالث از جانب زارع نسبت به دعوی الزام به تنظیم سند ۳۱۴
- گفتار پنجم - بشهادات ۳۱۵
- بند ۱- پیشنهاد به ادارات امور اراضی ۳۱۵
- بند ۲- پیشنهاد به مراجع قضائی ۳۱۹
- ضمیمه - برخی از آراء رویه ساز شورای اصلاحات ارضی ۳۲۳
- فهرست منابع ۳۶۱
- فهرست نمایه ۳۶۷

WWW.KETABONLINE

پیشگفتار

بی تردید در شرایط حاضر، مباحث متنوع مربوط به اراضی در نظام حقوقی و قضائی ایران از اهمیت شایان توجهی برخوردارند. اراضی تحت تصدی دولت که خود به شاخه‌ها و زیرمجموعه‌های متنوعی تقسیم می‌شود، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات، اراضی موقوفه، اراضی مشمول مقررات اصلاحات ارضی و ... از جمله مباحث و موضوعات حقوقی گوناگون و قابل بحث در حوزه مرتبط با اراضی می‌باشند. از طرف دیگر ارتباط معناداری نیز بین مفاهیم هر یک از این موضوعات وجود دارد. نمی‌توان اراضی دولتی را مورد بحث و بررسی قرار داد بی آنکه اطلاعات جامعی در حوزه اصلاحات ارضی داشت و بالعکس نمی‌توانیم از اراضی موقوفه سخن به زبان آوریم بدون آنکه آشنایی با مفاهیم بنیادین اراضی دولتی و یا اصلاحات ارضی داشته باشیم. لکن علیرغم اهمیت قابل ملاحظه این مباحث و رشد روزافزون اختلافات و دعاوی ناشی از آن در محاکم دادگستری، آنگونه که شایسته اهمیت این شاخه حقوقی می‌باشد به آن پرداخته نشده است.

مهمتر از آن، در دانشکده‌های حقوق در مقطع کارشناسی حتی یک واحد نیز تحت عنوان حقوق اراضی تدریس نمی‌شود و هیچ شاخه‌ای از حقوق در مقاطع تحصیلات تکمیلی (به عنوان گرایش مستقل) به این مباحث نمی‌پردازد. شایسته است تدوین کنندگان نظام آموزشی در جهت اصلاح سرفصل‌های درسی به ویژه در مقطع کارشناسی حقوق توجهی ویژه نموده و چند واحد درسی تحت عنوان «حقوق اراضی» پیش‌بینی نمایند؛ مضافاً اینکه می‌تواند گرایشی تحت همین عنوان در مقطع کارشناسی ارشد تاسیس گردد. اما از میان تمام موضوعات مربوط به حقوق اراضی، اصلاحات ارضی حائز چند ویژگی خاص می‌باشد:

۱. به نسبت سایر موضوعات، دامنه قانونگذاری در خصوص اصلاحات ارضی بسیار وسیعتر است و سلسله قوانین مربوط در این زمینه نیز همانند دانه‌های زنجیری است که

همدیگر را تکمیل می‌کنند. چنانچه هر یک از این دانه‌ها مفقود شوند زنجیر از هم خواهد گسست. این امر کار را بر مخاطب بسیار سخت و آموزش مفاهیم آن را سنگین می‌نماید. زیرا بی‌اطلاعی از هر یک از این قوانین سبب سرگردانی وی خواهد شد.

۲. برخلاف سایر قوانین و مقررات اراضی که امروزه نیز محملی برای اجرای آنها وجود دارد^۱ اجرای مقررات مربوط به اصلاحات ارضی مربوط به دهه ۱۳۴۰ شمسی می‌باشد و در شرایط فعلی چهار دهه از پایان اجرای آن گذشته و آثار ناشی از اجرای آنها است که تا به امروز ادامه دارد.

این شرایط، فهم و فراگیری قواعد و مفاهیم مندرج در قوانین اصلاحات ارضی را بسیار سخت‌تر می‌نماید.

۳. قوانین مربوط به اصلاحات ارضی با نگارش دشوارتری نسبت به سایر متون قانونی نوشته شده و دارای بار فنی (مربوط به حوزه تخصصی کشاورزی) نیز می‌باشد که این امر بر دشواری کار افزوده است.

بر این اساس علیرغم گذشت نیم قرن از آغاز جریان اصلاحات ارضی در ایران، هیچ نویسنده حقوقی اقدام به پژوهش در این زمینه ننموده است. پژوهش‌های صورت گرفته در این خصوص نیز بیشتر با رویکردی سیاسی - اجتماعی انجام شده است.

نگارندگان این نوشتار با انگیزه انجام تالیفی جامع در حوزه مطالعات حقوقی «اراضی مشمول مقررات اصلاحات ارضی» اقدام به تدوین این کتاب نموده‌اند. گرچه مولفان، تمام تلاش خود را نموده‌اند تا قلمشان از گزند لُزش و خطا به دور باشد لکن تصور تالیف و پژوهشی خالی از نقد، ایده‌ای است آرمانگرا و کمتر دست یافتنی. لذا از همه صاحبان دانش و بینش خواهشمند است پدیدآوردندگان را به قلم نقد علمی و روشمند خود، آگاه نموده و هر گونه نقد یا پیشنهاد در خصوص مطالب این کتاب را از طریق پست‌های الکترونیک زیر برای اینجانبان ارسال نمایند؛

Daneshvari_jaw@yahoo.com
M.chavooshi_1363@yahoo.com

حسین دانشوری - محمدصادق جاووشی

۱. مثلاً قانون ملی شدن جنگل‌ها امروزه نیز مستند ملی نمودن بسیاری از اراضی توسط مجریان قانون می‌باشد.

مقدمه

الف - طرح بحث

سیر بررسی و تاریخ تحولات اراضی در ایران و جهان نشان می‌دهد همواره «زمین»^۱ به عنوان عمده‌ترین وسیله تولید از اهمیت به سزایی برخوردار بوده است. نظام زمین‌داری در دوره‌های مختلف تاریخی و در مکاتب مختلف فکری همواره براساس اندیشه سیاستمداران و رویکردهای اجتماعی موجود در جامعه در حال تغییر بوده است.

یکی از مهمترین و البته چالش برانگیزترین تغییرات در مناسبات ارضی در ایران، تصویب و اجرای مقررات اصلاحات ارضی در ابتدای دهه ۱۳۴۰ شمسی می‌باشد.

اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی به یک باره مناسبات ارضی در ایران را دگرگون ساخت. بر همین اساس نظام حقوقی و زه‌ای نیز همداستان با این تحولات بر نظام زمین‌داری در ایران حاکم گردید. در این چارچوب امروزه ما با قواعد و مقرراتی روبرو هستیم که بر بسیاری از اختلافات و دعاوی مربوط به زمین حاکمیت دارند. می‌تواند مجموعه این قواعد و مقررات، تحت عنوان «نظام حقوقی اراضی» مشمول مقررات اصلاحات ارضی» به طور مبسوط محل مطالعه قرار گیرند.

ب - اهداف تألیف

علیرغم اهمیت شایان توجه قواعد حاکم بر نظام حقوقی اراضی مشمول مقررات

۱) world, Land, The earth و ... در معنای عام و کلی زمین به کار می‌رود. اما در این نوشتار هر جا سخن از زمین است، در معنای مجازی یا نوع (terrain) و حوزه‌ای از زمین به کار برده شده است، مثلا: arable land (زمین قابل کشت) یا barren land (زمین لم یزرع) (شایان، سیاوش، فرهنگ اصطلاحات جغرافیایی طبیعی، تهران، انتشارات مدرسه، ۱۳۷۳).

اصلاحات ارضی و با در نظر گرفتن این مطلب که نیم قرن از آغاز جریان اصلاحات ارضی در ایران سپری گردیده هنوز هیچ تألیف حقوقی که به صورت فراگیر یا حتی به صورت مختصر به این امر پرداخته باشد وجود ندارد و به جرأت می‌توان گفت قوانین موضوعه در این خصوص رنگ و بوی متروکی به خود گرفته و استفاده از آن برای جامعه حقوقی (قضاوت، وکلاء...) بسیار سنگین و دشوار گردیده است.

این مطلب باعث سرگردانی مراجع قضائی (مخصوصاً در حوزه‌هایی که آمار امور باقیمانده اصلاحات ارضی بالا است) گردیده و هنوز بسیاری از دعاوی مرتبط با اصلاحات ارضی مستعدت و بدیع می‌باشند. بر این اساس هدف از تألیف این کتاب بررسی - تا حد امکان - همه جانبه ابعاد حقوقی اصلاحات ارضی در ایران و نمایاندن وضعیت تقنینی و قضایی کشورمان در این خصوص می‌باشد.

ج - مشکلات تألیف

انجام هر تحقیق و پژوهشی همواره با یک سری مشکلات و دشواریهایی روبه روست. علاوه بر مشکلات کلی که هر تحقیق با آن مواجه است در انجام این تحقیق چند مشکل عمده نیز وجود داشت. اولین مشکل پیش روی این تحقیق فقدان منابع حقوقی لازم در خصوص موضوع مورد بحث بود. تحقیقات قبلی صرفاً در حوزه مطالعات جغرافیای روستایی، سیاسی و اجتماعی صورت گرفته بود و نمی‌توانستند دارای ارزش حقوقی باشند.

برخی از تألیفات حقوقی مربوط به اراضی نیز (بی‌آنکه موضوع مورد بحث آنها اصلاحات ارضی باشد) مختصری از این عنوان سخن به میان آورده‌اند اما در میان این سطور مختصر، گاه چنان اشتباهات پیدا و پنهانی دیده می‌شود که خواننده آشنا به مطلب را به شدت در حیرت قرار می‌دهد.

به طور مثال در یکی از این تألیفات از قانونی تحت عنوان «قانون تقسیم و فروش تشکیل شرکت‌های سهامی زراعی» نام برده شده حال آنکه چنین عنوان قانونی از

ابتدای تاریخ قانونگذاری در ایران تا به اکنون اصلاً به تصویب نرسیده و پا به عرصه وجود نگذاشته است!! یا از قانون اصلاحات ارضی مصوب سال ۱۳۳۹ که هیچ‌گاه رنگ اجرا به خود ندید به عنوان مستند قانونی مرحله اول اصلاحات ارضی یاد شده و قانون اصلاحی قانون مذکور (مستند قانونی مرحله اول) به عنوان مستند قانونی مرحله دوم قلمداد شده است. در تألیف چند صد صفحه‌ای دیگری که حدود دو صفحه به اصلاحات ارضی اختصاص داده شده مشروح مطالب (همراه با اشتباهات متعددی) براساس قانون مصوب سال ۱۳۳۹ بیان شده بی‌آنکه مؤلف بداند این قانون هیچ‌گاه به حیطة اجرا در نیامده است.

مشکل دیگر در سر راه این تألیف آن بود که از اجرای مقررات اصلاحات ارضی نیم قرن می‌گذشت. آنچه مسلم است آشنایی نگارندگان به عرف‌ها و رویه‌های اجرایی مجریان قانون نیز از مقتضیات ضروری جهت تألیف این نوشتار بود. در این بین اگر نبود محبت بزرگوارانی که خاضعانه تجربیات سلیمان خدمتشان در اداره اصلاحات ارضی و تعاون روستایی وقت را در اختیار نگارندگان (که بیش از دو دهه پس از آغاز اجرای اصلاحات ارضی متولد شده بودند) قرار دادند، تألیف این کتاب سخت و چه بسا غیر ممکن بود.

د - طبقه‌بندی مطالب

طرح اولیه این کتاب بسیار جامع‌تر از آن چیزی بود که امروز ارائه شده است. حقیقتاً پرداختن به تمام مطالب مورد نظر مؤلفان سبب می‌شد تا کتاب حاضر به چند برابر نوشتار فعلی برسد؛ بر این اساس اقدام به گزینش مطالب و عنارین نمودیم. آنچه پیش‌رو است گزیده این گزینش می‌باشد.

به هنگام تدوین مطالب، سعی بر آن بوده تا دو اصل به عنوان مبانی اصلی تألیف، در نظر گرفته شوند، اول اینکه، ساختار و چارچوبی کامل از جریان حقوقی اصلاحات ارضی در ایران برای مخاطب ارائه گردد. دوم اینکه رویکرد کاربردی اصلاحات ارضی نیز در نظر گرفته شود.

بر این اساس طرح کتاب حاضر طی پنج فصل محل بررسی و مطالعه قرار گرفت. فصل اول تحت عنوان «کلیات» به تاریخ تحولات اراضی در ایران، تعریف مفهوم اصلاحات ارضی و بررسی ابعاد فکری این نهاد حقوقی می‌پردازد. فصل دوم در پی ارائه تصویری نسبتاً کامل از ساختار حقوقی اصلاحات ارضی در ایران می‌باشد. فصل سوم با هدف بررسی خاتمه اصلاحات ارضی و نیز امور باقیمانده آن از اهمیت کاربردی قابل ملاحظه‌ای برخوردار است. فصل چهارم نیز به مباحث و موضوعات متنوع اصلاحات ارضی می‌پردازد. فصل پنجم با انگیزه بررسی مباحث مربوطه جاری در مراجع قضائی (و تا حدودی اداری) نگارش یافته است.