

صلى الله عليه وسلم



دانشگاه آزاد اسلامی شاهرود

واحد علوم و تحقیقات

دانشکده: علوم انسانی

پایان نامه: برای دریافت مدرک کارشناسی ارشد «MA»

گرایش: حقوق خصوصی

گروه: حقوق

عنوان

بررسی حقوقی نحوه تملک اراضی و املاک توسط وزارت آموزش و پرورش جهت اجرای طرحهای عمرانی

استاد راهنما:

دکتر خانم عسل عظیمیان

نگارنده:

علی غلامی مقدم

بهمن ۱۳۹۳



معاونت پژوهش و فناوری

به نام خدا

منشور اخلاق پژوهش

- بایاری از خدای سبحان و اعتقاد به این که عالم محضر خداست و همواره ناظر بر اعمال انسان و به منظور پاس داشت مقام بلند دانش و پژوهش و نظریه اهمیت جایگاه دانشگاه و اعتلای فرهنگ و تمدن بشری، مادانشجویان و اعضای هیئت علمی، واحدهای دانشگاه آزاد اسلامی متعهد می گردیم، اصول زیر را در انجام فعالیت های پژوهش، مدنظر قرارداد و از آن تخطی نکنیم.
- ۱- اصول حقیقت جویی: تلاش در راستای پی جویی حقیقت و وفاداری به آن و دوری از هرگونه پنهان سازی حقیقت.
 - ۲- اصل رعایت حقوق: التزام به رعایت کامل حقوق پژوهشگران و پژوهیدگان (انسان، حیوان و نبات) و سایر صاحبان حق.
 - ۳- اصل مالکیت مادی و معنوی: تعهد به رعایت کامل حقوق مادی و معنوی دانشگاه و کلیه همکاران پژوهش.
 - ۴- اصل منافع ملی: تعهد به رعایت مصالح ملی و در نظر داشتن پیشبرد و توسعه کشور، در کلیه مراحل پژوهش.
 - ۵- اصل رعایت انصاف و امانت: تعهد به اجتناب از هرگونه جانب داری غیر علمی و حفاظت از اموال، تجهیزات و منابع در اختیار.
 - ۶- اصل رازداری: تعهد به صیانت از اسرار و اطلاعات محرمانه افراد، سازمانها و کشور و کلیه افراد و نهاد های مرتبط با تحقیق.
 - ۷- اصل احترام: تعهد به رعایت حریم ها و حرمت ها در انجام تحقیقات و رعایت جانب نقد و خود داری از هرگونه حرمت شکنی.
 - ۸- اصل ترویج: تعهد به رواج دانش و اشاعه نتایج تحقیقات و انتقال آن به همکاران علمی و دانشجویان به غیر از مواردی که منع قانونی دارد.
 - ۹- اصل برائت: التزام به برائت جویی از هرگونه رفتار غیر حرفه ای و اعلام موضع نسبت به کسانی که حوزه علم و پژوهش را به شائبه های غیر علمی می آلاینند.



تعهدنامه اصالت رساله پایان نامه

اینجانب **علی غلامی مقدم** دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد ناپیوسته/دکتری حرفه‌ای/دکتری تخصصی در رشته **حقوق گرایش خصوصی** که در تاریخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۹ از پایان نامه خود تحت عنوان **بررسی حقوقی نحوه تملک اراضی و املاک توسط وزارت آموزش و پرورش جهت اجرای طرحهای عمرانی با کسب نمره ۱۷ و درجه خوب دفاع** نموده‌ام بدین وسیله متعهد می‌شوم:

(۱) این پایان نامه/رساله حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و...) استفاده نموده‌ام. مطابق ضوابط و رویه موجود، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست مربوطه ذکر و درج کرده‌ام.

(۲) این پایان نامه/رساله قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پایین تر یا بالاتر) در سایر دانشگاه‌ها و موسسات آموزش عالی ارائه نشده است.

(۳) چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هرگونه بهره‌برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و... از این پایان نامه داشته باشم، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.

(۴) چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را می‌پذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی‌ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی

امضاء و تاریخ

با سپاس بی پایان به پیشگاه حضرت رَبِّ الْعَالَمِينَ^۱ (جَلَّ جَلَالُهُ) که لطفش بی کران و نعمتش بی پایان است و درود فراوان به انبیاء عِظَام به ویژه حضرت رَحْمَةُ لِلْعَالَمِينَ^۲ (صَلَّ اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ) که اسوه و الگوی بشریت است^۳ و همچنین برائمه هدی، خاصه علی مرتضی، امیرالمؤمنین (سلام الله علیه) که دریای فضایل او را کرانه ای نیست، همان که جایگاهش در حدیث «منزلت» نمایان است و طلب غُفْران برای آنان که با بذل جُهد، از غوامض علم حقوق و فقه، رمزگشایی نموده و آن را به ودیعه نهادند و تمنای خیرونیکسی بسیار برای هرآنکه در تهیّه و تدوین این مختصر، کمک نمودند، خصوصاً آقایان **دکتر عسل عظیمیان**، استاد راهنما و **دکتر حسین قربانیان** و علیرضا پور، استاد داور که راهنما و راهگشای نگارنده در اتمام و اِکمال پایان نامه هستند و همواره نگارنده را رهین کرامات خود فرمودند و در مزاحمتهای حضوری و تماسهای تلفنی از هیچ محبتی دریغ نکردند و هرگز مجال پاسخ به محبتشان فراهم نگردید.

این اثر، به نام «آموزش و پرورش» مدین شده است بنا بر این سعی شده، با مطالعه زیاد از منابع مُتقن و ذکر و درج منابع، حق مطلب ادا و فراخور آن، گرد آوری گردد؛ اگرچه خود را نایل به هدف نمی دانم؛ ولی برای بالابردن بُعد پژوهشی این اثر در پاورقی به «مستندات» اشاره شده است تا صحّت مطالب ابرازی به خوانندگان ارزانی گردد.

^۱ - وَقَالَ مُوسَى يَا فِرْعَوْنُ إِنِّي رَسُولٌ مِنْ رَبِّ الْعَالَمِينَ (اعراف: ۱۰۴)

^۲ - وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ (انبیاء: ۱۰۷)

^۳ - لَقَدْ كَانَ لَكُمْ فِي رَسُولِ اللَّهِ أُسْوَةٌ حَسَنَةٌ (احزاب: ۲۱)

تقدیم به

همه آنان که در راه خدمت به بشریت و تعالی آن زحمت کشیدند و همه
آنانی که از جان، مال، فکر و اندیشه خود مایه گذاشتند تا به بشریت و
جامعه بشری خدمت نمایند و آن را تعالی بخشند، خصوصاً مسبوقین و
متقدمین علم بی کران فقه و حقوق.

و همچنین تقدیم به مادر، همسر و فرزندانم به پاس محبت‌های بی دریغشان

عنوان..... شماره صفحه

چکیده مطلب..... ۱

مقدمه..... ۲

فصل اول: کلیات تحقیق

۱-۱- گفتار اول: رهایی آب. از هر آنچه غیر از «تعلیم و تربیت» است..... ۷

۱-۱- مبحث اول: حذف دانشگاه فرهنگیان..... ۷

۱-۱-۱- پذیرش و گزینش باید جامع و کامل باشد..... ۸

۱-۱-۱-۲- رقابت در کسب علم و فضیلت..... ۸

۱-۱-۱-۳- ارفاق سنواتی..... ۸

۱-۱-۱-۴- مشکلات اداری ناشی از شکایت فارغ التحصیلان..... ۹

۱-۱-۱-۵- تحمیل هزینه مضاعف به بیت المال..... ۱۰

۱-۱-۱-۶- پذیرش و گزینش از طریق فضای رقابتی..... ۱۱

۱-۱-۲- مبحث دوم: خصوصی سازی..... ۱۲

۱-۱-۲-۱- واگذاری خدمات به بخش خصوصی..... ۱۶

۱-۱-۲-۲- مشکلات ناشی از شکایت فرهنگیان..... ۱۶

۱-۱-۲-۳- مشکلات ناشی از شکایت اولیای دانش آموزان..... ۱۷

۱-۱-۲-۴- ایجاد درآمد برای آموزش و پرورش..... ۱۹

۱-۲- گفتار دوم: تعریف واژه های مندرج در عنوان پایان نامه..... ۲۰

- ۱-۲-۱- نحو ۲۰
- ۱-۲-۲- تملک ۲۲
- ۱-۲-۳- اراضی ۲۲
- ۱-۲-۴- املاک ۲۲
- ۱-۲-۵- وزارت ۲۲
- ۱-۲-۶- آموزش ۲۴
- ۱-۲-۷- پرورش ۲۴
- ۱-۲-۸- طرح عمرانی ۲۴
- ۱-۳- گفتار سوم: غفلت از نقش آموزشی و اجتماعی آب. در جامعه ۲۵
- ۱-۳-۱- اختصاص بودجه متناسب با جمعیت آموزش و پرورش ۲۷
- ۱-۳-۲- ثلث جمعیت کشور تحت پوشش آموزش و پرورش هستند ۲۷
- ۱-۳-۳- لزوم ورود موثر آموزش و پرورش در بدنه نهادهای تصمیم گیر ۳۰

فصل دوم: مقررات عمومی تملک املاک

- ۱-۲- گفتار اول: قوانین و مقررات مربوط به تملک اراضی و املاک توسط آب ۳۳
- ۱-۱-۲- پیش بینی تسهیلات و امکانات لازم برای نوسازی، مقاوم سازی ۳۰
- ۲-۱-۲- فراهم کردن امکانات برای ... ایجاد و گسترش اماکن و فضاهای آموزشی ۳۰
- ۳-۱-۲- توسعه اماکن و فضای ورزشی سرپوشیده (با اولویت دختران) و روباز ۳۰
- ۴-۱-۲- ممنوعیت تخلیه املاک متعلق به دستگاه های اجرایی در اختیار آب ۳۰
- ۵-۱-۲- ممنوعیت اجرای قلع ساختمان های در اختیار آموزش و پرورش ۳۱
- ۱-۱-۲- مبحث اول: تکلیف و وضعیت مدرسه غیردولتی، در صورت انحلال یا تعطیلی ۳۲

- ۱-۱-۱-۲-۲ مدارس غیر دولتی که در زمین با کاربری آموزشی احداث شده اند.. ۳۲
- ۲-۱-۱-۲-۲ مدارس که با استفاده از تسهیلات بانکی خریداری و احداث می گردد ۳۲
- ۳-۱-۱-۲-۲ مدارس که در زمین با کاربری غیر آموزشی و بدون تسهیلات بانکی. ۳۲
- ۲-۱-۲-۲ مبحث دوم: قانون فروش ملک به مدارس غیر دولتی توسط آموزش و پرورش ۳۲
- ۱-۲-۱-۲-۲ تشخیص مازاد بودن ملک آ.پ. بر عهده وزیر است ۳۲
- ۲-۲-۱-۲-۲ املاک واگذار باید قابلیت بهره برداری داشته باشد و تشخیص بر عهده ۳۲
- ۳-۲-۱-۲-۲ اولویت با موسساتی است که از زمین... استفاده نکرده باشند ۳۴
- ۴-۲-۱-۲-۲ واگذاری از طریق مزایده است ۳۵
- ۵-۲-۱-۲-۲ نحوه پرداخت ثمن ۳۶
- ۶-۳-۱-۲-۲ موعد و مدت احداث ساختمان واگذاری فرسوده ۳۶
- ۲-۱-۲-۲ مبحث دوم: معافیت آ.پ. از پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمان ۳۲
- ۱-۲-۱-۲-۲ آموزش و پرورش برای ساخت مدرسه از پرداخت هزینه پروانه ... معاف است ۳۲
- ۲-۲-۱-۲-۲ مراجع صادرکننده مجوز احداث بنا، مکلفند بدون تشریفات...مجوز صادر کنند ۳۲
- ۲-۲-۲-۲ گفتار دوم: آیین نامه ها ۳۳
- ۱-۲-۲-۲ وظایف کارگروه تخصصی...تأمین زمین...آموزشی و پرورشی است ۳۳
- ۲-۲-۲-۲ تعداد کارگروه های تخصص استان ها ۳۳
- ۳-۲-۲-۲ اعضای کارگروه تخصص آموزش و پرورش ۳۴
- ۴-۲-۲-۲ وظایف کارگروه تخصصی آموزش و پرورش ۳۴
- ۳-۲-۲-۲ گفتار سوم: تصویب نامه ها ۳۵

فصل سوم: تملک املاک

- ۳-۱- گفتار اول: تملک اراضی و املاک دولتی..... ۳۹
- ۳-۱-۱- تأمین زمین برای خدمات عمومی به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است ۳۹
- ۳-۱-۲- دستگاه اجرایی برای اجرای طرح باید از اراضی ملی یا دولتی استفاده کنند ۴۰
- ۳-۲- گفتار دوم: تملک اراضی و املاک اشخاص خصوصی توسط دولت..... ۴۰
- ۳-۲-۱- مبحث اول: نقد و بررسی ماهیت حقوقی تملک اراضی اشخاص خصوصی..... ۴۰
- ۳-۲-۲- مبحث دوم: ماهیت حقوقی تملک در حقوق ایران..... ۴۱
- ۳-۲-۲-۱- نظریه عقد..... ۴۱
- ۳-۲-۲-۲- نظریه ایقاع..... ۴۴
- ۳-۲-۳- مبحث سوم: شرایط، قواعد و اصول تملک املاک اشخاص..... ۴۵
- ۳-۲-۳-۱- شرایط اساسی صحت معاملات..... ۴۵
- ۳-۲-۳-۲- اهلیت..... ۴۶
- ۳-۲-۴- مبحث چهارم: مورد معامله..... ۴۸
- ۳-۲-۵- مبحث پنجم: شرایط راجع به اشخاص تملک کننده..... ۴۹
- ۳-۲-۶- مبحث ششم: تعریف اشخاص حقوقی عمومی..... ۴۹
- ۳-۲-۶-۱- تعریف وزارتخانه..... ۵۰
- ۳-۲-۶-۲- تعریف مؤسسه دولتی..... ۵۰
- ۳-۲-۶-۳- تعریف شرکتهای دولتی..... ۵۰
- ۳-۲-۶-۴- تعریف نهادهای انقلابی..... ۵۰
- ۳-۲-۶-۵- تعریف شهرداری..... ۵۰
- ۳-۲-۷- مبحث هفتم: مراحل، ضوابط و شرایط تحصیل مجوز تملک..... ۵۰

- ۳-۲-۷-۱- وجود طرح (تشخیص طرح)..... ۵۱
- ۳-۲-۷-۲- ضرورت اجرای طرح (تأیید طرح)..... ۵۱
- ۳-۲-۷-۳- بالا ترین مقام اجرایی در مورد معاملات..... ۵۲
- ۳-۲-۷-۴- صدور مجوز اجرای طرح (تصویب طرح)..... ۵۳
- ۳-۲-۷-۵- تأمین اعتبار خرید..... ۵۴
- ۳-۲-۷-۶- تهیه زمین از اراضی متعلق به دولت..... ۵۴
- ۳-۲-۷-۷- انطباق موضوع تملک با کاربری طرح..... ۵۵
- ۳-۲-۷-۸- رعایت تشریفات ثبتی..... ۵۶
- ۳-۲-۷-۹- تعیین پالک ثبتی..... ۵۶
- ۳-۲-۷-۱۰- استعلام وضعیت ثبتی..... ۵۶
- ۳-۲-۷-۱۱- جلوگیری از نقل و انتقال..... ۵۷
- ۳-۲-۷-۱۲- تعیین تکلیف تملک ظرف مدت ۱۸ ماه..... ۵۸
- ۳-۲-۷-۱۳- تشخیص نوع زمین..... ۶۰
- ۳-۲-۷-۱۴- اعلام قصد تملک..... ۶۱
- ۳-۲-۷-۱۵- انجام معامله..... ۶۲
- ۳-۲-۷-۱۶- تقویم قیمت توسط هیأت کارشناسی..... ۶۶
- ۳-۲-۷-۱۷- انعقاد عقد..... ۶۸
- ۳-۲-۷-۱۸- تنظیم سند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران..... ۶۸
- ۳-۲-۷-۱۹- ارسال اسناد مالکیت به اداره کل اموال دولتی وامور اقتصادی..... ۶۸
- ۳-۳- گفتار سوم: مراجع صالح در جریان اعتراض به تملک اراضی اشخاص..... ۶۹

- ۶۹ ۱-۳-۳ دیوان عدالت اداری
- ۷۰ ۲-۳-۳ محاکم عمومی
- ۷۱ ۴-۳-۴ گفتار چهارم: اشخاص نیز می توانند اراضی اشخاص را تملک کنند
- ۷۲ ۱-۴-۳ اشخاص حقوقی خصوصی
- ۷۲ ۲-۴-۳ نتیجه گیری
- ۷۲ ۳-۴-۳ تملک املاک در حال حاضر بر اساس قوانین و مقررات ذیل انجام می شود

فصل چهارم: بررسی حقوقی کاربری های آموزشی

- ۷۴ ۱-۴-۱ موطن و خواستگاه کاربری های آموزشی
- ۷۶ ۲-۴-۲ تخصیص و توزیع کاربری های آموزشی
- ۷۹ گفتار اول: نقش آموزش و پرورش در تعیین کاربری های آموزشی
- ۷۹ ۱-۱-۴ تعیین کاربری های آموزشی، امری تخصصی و کارشناسی است
- ۸۱ ۲-۱-۴ نظر سنجی و نیاز سنجی در تعیین فضاهای آموزشی
- ۸۲ ۳-۱-۴ جایگاه حقوقی تملک اراضی با کاربری های آموزشی
- ۸۳ گفتار دوم: استملاک کاربری های آموزشی
- ۸۶ ۱-۲-۴ لزوم تقدم منافع جمع بر منافع فرد
- ۸۹ ۲-۲-۴ آموزش و پرورش و کاربری های آموزشی
- ۹۰ ۳-۲-۴ میزان نیاز آموزش و پرورش به کاربری های آموزشی
- ۹۱ ۴-۲-۴ اکتفا به قدر ضرورت و تصرف به قدر متعارف
- ۹۲ ۵-۲-۴ در کنار حق تکلیف هم هست و تکلیف بر حق غلبه دارد

علايم اختصارى

- آ.پ. آموزش و پرورش
- ج.ا.ا. جمهوری اسلامی ایران
- چ.ا. چاپ اول
- چ.ب. چاپ دوم
- ق.ا. قانون اساسى
- ق.ا.ج.ا. قانون اساسى جمهوری اسلامی ایران
- ق.ب.ب.ت.ا.ا.ف.ج.ا.ا. ... قانون برنامه سوم توسعه اقتصادى، اجتماعى، فرهنگى، جمهوری، اسلامى، ایران
- ق.ب.ب.ت.ا.ا.ف.ج.ا.ا. ... قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادى، اجتماعى، فرهنگى، جمهوری، اسلامى، ایران
- ق.ب.ب.ت.ا.ا.ف.ج.ا.ا. ... قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادى، اجتماعى، فرهنگى، جمهوری، اسلامى، ایران
- ق.ث. قانون ثبت
- ق.م.خ.ک. قانون مدیریت خدمات كشورى
- ق.م. قانون مدنى

چکیده:

ارگانهای دولتی در صورت ضرورت اجرای طرحهای خود، با رعایت تشریفات قانونی، می توانند، املاک دولتی و املاک اشخاص خصوصی را تملک کنند. ماهیت حقوقی تملک اراضی و املاک، در صورت عدم تراضی با مالک، ایقاع و در صورت تراضی نیز به خاطر اجبار مالک به فروش «عقدتحمیلی» محسوب می گردد. موضوع تصرف و تملک املاک، جهت اجرای طرحهای عمرانی و احداث مدرسه، یکی از مشکلات و معضلاتی است که آموزش و پرورش در سالهای اخیر، با آن مواجه است.

کاربری های آموزشی اعلام شده در طرحهای جامع و تفصیلی شهر قطعاً لازم، ضروری و مورد نیاز آموزش و پرورش می باشد ولی همه ساله لازم است نسبت به مساحت، تعداد، منطقه و... نیاز سنجی و به تناسب مصوبه شورای آموزش و پرورش جهت تملک و تأمین اعتبار، اقدام و نسبت به مابقی اعلام بی نیازی گردد.

اساساً هدف از تدوین قانون شوراهای آموزش و پرورش [... بهره گیری از کلیه منابع و امکانات، جهت تأسیس، توسعه و تجهیز فضاهای آموزشی و پرورشی - تملک اراضی و املاک - و تسهیل در فعالیتهای اجرایی آموزش و پرورش است] با عنایت به قانون یاد شده، وزارت آموزش و پرورش می تواند، از منابع، امکانات و ظرفیتهای موجود در فرمانداری، شهرداری، بانکها و سازمانهای دولتی و غیر دولتی، جهت تملک اراضی، ساخت، توسعه و تجهیز مدارس به منظور تسهیل امرِ تعلیم و تربیت، بهره گیری وافر نماید، خصوصاً ترکیب اعضای شورای یاد شده به گونه ای است که می توان، مصلحت و منویات آموزش و پرورش را در دستور جلسات قرارداد. یکی از وظایف و اختیارات شورای یاد شده، برنامه ریزی، جهت ایجاد و ساخت فضاهای آموزشی است، احداث و ساخت مدرسه نیز منوط به تملک زمین است، شهرداری اراضی آموزشی را به رایگان از مالک دریافت می کند اما آن را به قیمت روز به آموزش و پرورش می فروشد!

کلید واژه: تملک - اراضی - املاک - طرح های عمرانی

افزایش و رشد جمعیت و همچنین رشد مهاجرت به شهرها به ویژه شهرهای بزرگ و به دنبال آن افزایش روز افزون دانش آموز و ازدیاد مدارس دو شیفت و در نتیجه نیاز شدید مراکز آموزشی به ویژه آموزش و پرورش به خرید زمین و ساخت مدرسه از یک سو و هزینه های بالای خرید زمین و ساخت مدرسه از سوی دیگر موجب نیاز شدید آموزش و پرورش به کاربری های آموزشی شده است، همین نیاز مبرم، موجب شده است در سالهای اخیر تعیین و اعلام کاربری های آموزشی توسط شورای عالی شهرسازی و معماری در طرحهای جامع و تفصیلی شهر به تناسب افزایش و مورد توجه قرارگیرد. در خصوص ماهیت و آثار حقوقی تملک ازاضی و املاک کاربری های آموزشی اجمال، ابهام وجود دارد در نتیجه فاقد رویه اداری، قانونی و قضایی یکسان می باشد.

موارد ذکر شده از یک طرف و رعایت احساسی و افراطی غبطه و صلاح دولت و بیت المال در حفظ کاربری های آموزشی، توسط دستگاههای دولتی، موجب استفاده ناروای کارمندان دولت و سرگردانی مالکان این کاربریها شده است و فقد قوانین جامع و شفاف در مورد کاربری های آموزشی، حجم اعتراض و نارضایتی و همچنین دعاوی مربوط به این اراضی در حال افزایش است.

در طول تاریخ قانونگذاری، در محدوده مالکیت قانونی اشخاص بر املاک قوانینی درخصوص شرایط مالکیت و تحدید آن وضع شده است. از آنجا که مفسر و مجری این قوانین محدودکننده، دولت و دستگاههای وابسته تعیین شده اند، طبیعتاً طبق وظیفه، تفسیر و اجرای این قوانین و مقررات به صورت یکسویه و عمدتاً براساس مصالح و منافع دولت انجام گرفته که این موضوع بی عدالتیهای بسیاری را در جامعه موجب شده است.

اگرچه قانونگذار با هدف حفظ حقوق اشخاص خصوصی و عمومی و جلوگیری از سوء استفاده و کاهش اختلافات و حجم دعاوی و نارضایتی ناشی از آن، قوانین متعددی تصویب نموده است اما بدلیل نبود آیین نامه های اجرایی شفاف، جامع و قاطع، تا کنون وضعیت حقوقی در حوزه کاربریهای آموزشی، چندان مطلوب اشخاص حقیقی و حقوقی، اعم از مالکان و صاحب طرح نبوده و تملکات و تصمیمات، مطابق منویات قانونگذار و بطور کامل به سمت توسعه عدالت اجتماعی پیش نمی رود.

ب- انگیزه و ضرورت انتخاب موضوع

هر چند در خصوص تملک املاک توسط شهرداری و دستگاههای دولتی، پایان نامه هایی چند و مقالاتی وجود دارد، ولی در مورد تملک املاک توسط آموزش و پرورش و تحولات حقوقی و اجتماعی آن، تا کنون مورد بررسی مستقل قرار نگرفته است. همراه با تصویب طرحهای جامع و تفصیلی شهر، کاربری تعدادی از املاک و منازل شهروندان از سوی شورای عالی شهر سازی و معماری آموزشی اعلام می گردد، از سوی آموزش و پرورش توان یا انگیزه خرید همه آنها وجود ندارد، از طرفی از آن چشم پوشی و اعلام بی نیازی نیز نمی گردد، در این راستا تعدادی از شهروندان سرگردان و مکاتبات فراوانی توسط این افراد با آموزش و پرورش، شهرداری، استانداری و ... بدون نتیجه، انجام می شود. بنا براین بررسی و تحلیل حقوقی و جمع آوری قوانین و مقررات در این خصوص و حل و فصل آن ضروری می نماید.

با عنایت به اینکه در این خصوص قوانین و دستور العملهای جامع و طبقه بندی شده وجود ندارد و در مورد تملک اراضی و املاک، مطالعه قوانین کلی و تحقیق و پژوهش کامل، انجام نشده است، جمع بندی قوانین مربوط به آموزش و پرورش یک ضرورت است و از اهمیت خاصی برخوردار می باشد.

ج- سؤالات تحقیق

۱- قانون ها، آیین نامه ها و دستور العمل های موجود، در زمینه «تملك اراضی» آ.پ. کدامند؟

۲- انواع و اقسام تملك اراضی و املاک توسط وزارت آموزش و پرورش چگونه است؟

۳- استفاده از اراضی ملی یا دولتی در طرحهای عمرانی به چه صورت است؟

۴- تشریفات تملک اراضی توسط آموزش و پرورش چگونه است؟

۵- آیا نحوه تملک آموزش و پرورش در گذشته و حال تفاوت کرده است؟

۶- آیا اجرای درست قانون می تواند مزایای اقتصادی و اجتماعی و حقوقی برای آموزش و پرورش

داشته باشد.

د- مهمترین اهداف پایان نامه حاضر

۱- بررسی قوانین و مقررات حقوقی نحوه تملک اراضی و املاک توسط آموزش و پرورش.

۲- جمع آوری و طبقه بندی قوانین، مقررات و دستورالعملهای مربوطه.

۳- ارشاد حقوقی و قانونی، محققان و کارشناسان حقوقی آموزش و پرورش برای پژوهش های

نظری و کارهای عملی در این خصوص.

با عنایت به ارتباط موضوع پایان نامه با رشته^۴ و رشته شغلی ام با عنوان « بررسی حقوقی نحوه

تملک اراضی و املاک توسط وزارت آموزش و پرورش جهت اجرای طرحهای عمرانی» هر چند

موضوع پایان نامه مطلوب و مورد علاقه است اما به دلیل گستردگی منابع، تنوع مطالب، نو بودن موضوع

و... بیم آن می رود، خود را نایل به هدف ندانم و نیابم، در عین حال با استعانت از پروردگار متعال،

مطالب مورد نظر، در ۴ فصل ارائه می گردد.

^۴ - **رسته**: اسم مفعول از مصدر رستن، دارای چند معنی است ۱- خلاص شده، نجات یافته ۲- دکان های یک ردیف در بازار ۳- مطلق صف و قطار، اعم از انسان یا حیوان ۴- دسته و گروهی که هم شغل باشند ۵- **طبقه بندی مشاغل اداری** مانند: آموزشی و فرهنگی، اداری و مالی و... **رشته**: به معنای: ریسیده، تابیده، سلسله، لیف، نخ ریسمان و تار آمده است

پایان نامه حاضر در چهار فصل تنظیم شده است و مطالب هر چهار فصل حول محور «تملك» از عناوین پایان نامه نگارش یافته است.

فصل اول با عنوان «کلیات تحقیق» به بررسی موضوعات ذیل می پردازد: ۱- رسالت آموزش و پرورش «تعلیم و تربیت» است و هر آنچه غیر از تعلیم و تربیت است باید خود را از آن خلاص و برهاند از جمله خلاصی از تملك املاک که با خصوصی سازی قابل دست یابی است. ۲- تعریف کلمات مندرج در عنوان پایان نامه ۳- توجه مضاعف به نقش آموزش و پرورش که ثلث جمعیت کشور را تحت مدیریت دار.

فصل دوم با عنوان «مقررات عمومی تملك املاک» به بررسی موضوعات ذیل می پردازد: ۱- ممنوعیت تخلیه املاک متعلق به دستگاه های اجرایی در اختیار آموزش و پرورش ۲- ممنوعیت اجرای قلع ساختمان های در اختیار آموزش و پرورش ۳- تکلیف و وضعیت مدرسه غیردولتی، در صورت انحلال یا تعطیلی ۴- قانون فروش ملک به مدارس غیر دولتی توسط آموزش و پرورش ۵- معافیت آموزش و پرورش از پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمان.

فصل سوم با عنوان «تملك املاک» به بررسی موضوعات ذیل می پردازد: ۱- تملك اراضی و املاک اشخاص خصوصی توسط دولت ۲- شرایط، قواعد و اصول تملك املاک اشخاص ۳- شرایط راجع به اشخاص تملك کننده ۴- تعریف اشخاص حقوقی خصوصی و عمومی ۵- مراحل، ضوابط و شرایط تحصیل مجوز تملك ۶- مراجع صالح در جریان اعتراض به تملك اراضی اشخاص ۷- اشخاص نیز می توانند برای اجرای طرحهای خود، اراضی اشخاص را تملك کنند.

فصل چهارم با عنوان «برسی حقوقی کاربری های آموزشی» به برسی موضوعات ذیل می پردازد: ۱- نقش آموزش و پرورش در تعیین کاربری های آموزشی ۲- استملاک کاربری های آموزشی ۳- شرایط تملک املاک با کاربری آموزشی ۴- لزوم رعایت مواعد قانونی ۱۸ ماه ۵- دلیل عدم اعلام بی نیازی و اصرار بر حفظ کاربری های آموزشی

و- روش انجام تحقیق

پژوهش حاضر از نوع روش تحلیلی، توصیفی است، ابزار تحقیق، رجوع به قوانین، کتابخانه ها، پایگاههای مجازی و فیش برداری است، اگرچه این پژوهش به دلیل بضاعت اندک نگارنده، در حوزه علم فقه و حقوق هیچ و ناچیز و قطره ای از اقیانوس بیکران علم حقوق است، باشد که موجبات آشنایی متصدیان مربوطه در دستگاههای دولتی به ویژه آموزش و پرورش، شهرداری و مالکان را با حقوق و تعهدات در انجام وظایف و تکالیف آشنا کند و در رفع نواقص و ابهام های موجود در نحوه تملک املاک کاربری های آموزشی، مفید فایده افتد و برای ارشاد رویه قضایی، وکلای دادگستری، کارشناسان حقوقی و پژوهشگران در پژوهشهای نظری و عملی در اجرای صحیح قانون و بسط عدالت اجتماعی حظ و سهمی گردد.