

تحول حقوق مالکیت قناتها به عنوان منبع سنتی تامین آب در ایران

رحیم پیلوار^۱ - مریم رجیبی

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۳/۲۰ - تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۱۰/۸)

چکیده

دانش ساخت و بهره برداری از قنات یا کاریز، دانشی پیچیده جهت استخراج و بهره برداری از آبهای زیرزمینی و از ابداعات ایرانیان باستان است که به بسیاری از نقاط جهان نیز گسترش یافته است. قنات صرف نظر از آبیاری زمینهای کشاورزی و رفع نیاز به آب شرب، آب زیرزمینی را بدون نیاز به مصرف انرژی به جریان می اندازد و حامل انرژی نیز می باشد. در ایران از دهه ۴۰ به بعد، حفر چاههای عمیق و نیمه عمیق رو به افزایش نهاد که بعضاً مجاز و غیرمجاز بودند و حتی در چاههای مجاز، سطح بهره برداری از آنها نیز مورد نظارت و کنترل صحیح و قانونی قرار نمی گرفت. به دلیل برداشت بیش از حد مجاز، از همان زمان افت آبهای زیرزمینی در کشور آغاز گردید و پایین رفتن سطح آب سفره های زیرزمینی، دشت های ممنوعه و ممنوعه بحرانی را در کشور رقم زد. بر همین اساس مقنن دخالت کرد و در سال ۱۳۴۷ آنها را ملی اعلام نمود و این فرایند تا امروز با شدت بیشتری ادامه داشته است. این پژوهش با هدف کمک به تبیین وضعیت حقوقی قناتها به عنوان منبع سنتی تامین آب، پس از موضوع شناسی، ضمن بررسی فرایند قانونگذاری، حقوق فعلی حاکم بر مالکیت قناتها را از منظر ثبت و همچنین چگونگی بهره برداری از آنها بررسی می نماید و خواهیم دید مالکیت خصوصی بیش از پیش جای خود را به مالکیت عمومی داده است.

واژگان کلیدی: قنات، آبهای زیرزمینی، مالکیت، حقوق ثبت

۱. استادیار حقوق خصوصی دانشگاه تهران (پردیس فارابی) مسوول مقاله (rahimpilvar@ut.ac.ir)

مقدمه

قنات یا کاریز یکی از پیچیده‌ترین و شگفت‌انگیزترین نوآوریها در تاریخ انسان است که برای برطرف ساختن یکی از نیازهای اساسی جوامع انسانی یعنی آب پدید آمده است. فن قنات‌سازی برای نخستین بار در ایران پدید آمده، به تکامل رسیده و از این ناحیه به دیگر نواحی جهان نفوذ یافته است. ایرانیان از هزاران سال پیش در پرتو قنات‌ها، آب لایه‌های زیرزمینی دامنه‌ی کوهها را توسط نیروی ثقل به حاشیه دشت‌ها رسانده و نیاز به آب خود را تامین می‌کردند. بسیاری از شهرها و مراکز تمدن باستانی ایران و مناطق خشک و نیمه خشک ایران به کمک قنات‌ها بر پا شده‌اند.

در کشور ایران که در بخش نیمه‌خشک کره خاکی قرار گرفته، ارزش آب بسی والاتر از مناطق پر آب است. آباء و اجداد ما به اهمیت این امر واقف و در بهره‌گیری و استفاده شایسته و مطلوب از آن به مراتب حساس‌تر و کوشاتر بوده‌اند. از آنجایی که بزرگترین منابع آب شیرین، در زیر زمین به صورت آب‌های زیرزمینی وجود دارد، تلاش روزافزون آنها در دستیابی به آب‌های زیرزمینی و استخراج آنها و تبدیل به منبع قابل استفاده در روی زمین در جاهایی که رودخانه وجود نداشته است، نشانگر کوششی وافر در استفاده از این منبع حیات بخش تلقی می‌گردد.

در ایران از دهه ۴۰ به بعد، حفر چاه‌های عمیق و نیمه عمیق رو به افزایش نهاد که بعضاً مجاز و غیرمجاز بودند و حتی در چاه‌های مجاز، سطح بهره‌برداری از آنها نیز مورد نظارت و کنترل صحیح و قانونی قرار نمی‌گرفت. به دلیل برداشت بیش از حد مجاز، از همان زمان افت آب‌های زیرزمینی در کشور آغاز گردید و پایین رفتن سطح آب سفره‌های زیرزمینی، دشت‌های ممنوعه و ممنوعه بحرانی را در کشور رقم زد. چاه‌های نیمه عمیق به عمیق تبدیل شد، هزینه‌های تأمین آب افزایش یافت، قنات‌های قدیمی خشک شد و سبب شور شدن آب شیرین چاه‌ها گردید که این شوری نیز انتقال اجباری آب از جایی به جایی دیگر و تبدیل به نمکزار شدن دشت‌ها، نشست زمین، شکست گسل‌ها و در پی آن افزایش وقوع زلزله، از دست رفتن قابلیت آبرگیری سفره‌های زیرزمینی و هدر رفت آب‌ها، بیابان‌زایی، هجوم ریزگردها، نابودی برخی مراتع و پوشش گیاهی و زندگی جانوری و بحران‌های آبی را به دنبال داشت که منجر به دخالت دولت در این حوزه شده است.

در این میان متاسفانه قنات‌ها به عنوان حاصل دانش و نبوغ ایرانیان تا حد زیادی مغفول ماند. در حالی که این شیوه استحصال و بهره برداری از آب با شرایط اقلیمی ایران همخوانی داشته و سالیان درازی منبع اصلی تامین کننده آب بوده است.

در کنار این مسائل در خصوص مسائل حقوقی مربوط به قنات‌ها از جمله مباحث حقوق مالکیت، ثبت قنات‌ها، مجوزهای بهره برداری، تعیین میزان بهره برداری و احیاء قنات‌ها و ... ابهامات زیادی وجود دارد. با توجه به اینکه تأمین آب از راه قنات در کشور دانش و سرمایه کلاتی است که طی نسل‌ها به ما رسیده و توسعه‌ای پایدار را برای اینگونه نواحی رقم زده است و پیشرفت صنعت، کشاورزی، حفظ محیط زیست و بهداشت و ... در نواحی مختلف ایران در گرو توجه شایسته به حفظ، نگهداری و قاعده مند کردن بهره برداری از این منابع آبی می باشد، این پژوهش قصد دارد تا بر همین اساس حقوق حاکم بر مالکیت قنات‌ها و تحولات این حوزه را در ایران تجزیه و تحلیل نماید.

بر همین اساس، پس از موضوع شناسی، ضمن بررسی فرایند قانونگذاری، حقوق فعلی حاکم بر مالکیت قنات‌ها را از منظر حقوق ثبت و همچنین نظام حقوقی حاکم بر چگونگی بهره برداری از آنها را بررسی می نمایم و خواهیم دید مالکیت خصوصی بیش از پیش جای خود را به اقتضانات مالکیت عمومی داده است.

۱. چگونگی استحصال آب های زیرزمینی

تخلیه آب‌های زیرزمینی، هم به صورت طبیعی و هم به صورت مصنوعی (با کمک انسان) امکان پذیر است. تخلیه طبیعی به صورت‌های مختلف اتفاق می افتد. آب که در زیر زمین در حرکت است از راه‌های تخلیه طبیعی، اغلب وارد رودخانه‌ها، دریاچه‌ها و دریاها و اقیانوس‌ها می شود. یا به صورت چشمه‌های خودجوش به سطح زمین می رسد. تخلیه مصنوعی آب‌های زیرزمینی از طریق، حفر قنات و چاه صورت می گیرد و به سطح زمین می آیند و به عنوان منبع انرژی آبی (Hydropower) و همچنین رفع نیازهای شرب و آبیاری مورد بهره برداری قرار می گیرند (کردوانی، ۱۳۸۵، ص ۱۲). می توان تفاوت مهم چاه آب و قنات را در این دانست که در قنات، آب به صورت جریانی و با طی مسیر از زمین خارج می شود و از این نظر حامل انرژی هم می باشد.

۲- واژه شناسی قنات (Qanat) و کارکرد آن

از نظر لغوی قنات، اسم مُعَرَّب پهلوی - مانوی، کَهَس، کَنات (Kanat) از ریشه کَن به معنای کندن، (kahryz)، کهریز یا کاریز، مجرای آب در زیر زمین می باشد، در اصطلاح هم مجرای آبی را گویند که در زیر زمین بکنند تا آب از آن روان شود. جالب ترین نامی که خارج از ایران به این سیستم آبرسانی اصیل ایرانی اطلاق می شود «کار ایرانی» می باشد که در منطقه «هوگار» در دامنه کوه های اطلس به قنات می گویند^۱ (سید سجادی، ۱۳۶۱ ص ۱۰ و لغتنامه دهخدا، واژه کاریز و قنات).

قنات، یکی از مطمئن ترین و پایدارترین گزینه در بهره برداری مطلوب و منطقی از آبهای زیرزمینی است و به علت میسر بودن بهره گیری از امکانات و زیر ساخت های بومی، کاهش هزینه ها و صرفه جویی در مصرف انرژی، می تواند توجه گر سرمایه گذاری و هدایت بخشی از سرمایه ها در نواحی خشک و نیمه خشک باشد. در واقع سیستم قنات یکی از دیرینه ترین و با صرفه ترین روش های استخراج آبهای زیرزمینی است که از روزگاران باستان در ایران رایج بوده است. از جمله ویژگی های پر ارزش قنات، آوردن آبهای زیرزمینی به صورت ثقلی، بی صرف انرژی به سطح زمین است که از نظر اقتصادی بسیار اهمیت دارد همچنین در مقایسه با چاه، قنات دارای عمری مفید بوده و بازده اقتصادی آن در دراز مدت چندین برابر چاه است. بررسی تاریخچه قنات در ایران و به ویژه در نواحی خشک و نیمه خشک بیانگر آن است که این شیوه همواره نقشی بنیادین در توسعه داشته است و رونق اقتصادی، کار و فعالیت در جهت شکوفایی و افزایش جمعیت در قلمروهای مربوطه در گرو قنات ها بوده است.

۳- سیر تاریخی پیدایش قنات

قنات سازی دانشی^۲ است ایرانی و نخستین قنات ها در ایران زمین به وجود آمده اند. با

۱. در زمینه تحقیق کامل درباره معنی لغوی کلمه قنات و اینکه از کجا آمده است بعضی از پژوهشگران بر این عقیده اند که این لغت ماخوذ از کلمه آکادی «قانو» است به معنای نی می باشد. این لغت از آکادی به عبری رفته و به صورت «قانا» در می آید و شکل آرامی آن «قانا یا» است که در عربی به قنات تبدیل می شود. نام های کاریز و کهریز بیشتر در بخش های شرقی فلات ایران و افغانستان رایج می باشد. ایرانشهر، جلد دوم، ۱۳۴۳، نشریه شماره ۲۷، کمیسیون ملی یونسکو به نقل از سید سجادی، سید منصور، قنات "کاریز"، (تاریخچه - ساختمان و چگونگی گسترش آن در جهان) انجمن فرهنگی ایتالیا - تهران، ۱۳۶۱، ص ۵

۲. بدون شک فن ساختن قنات از مصادیق دانش سنتی (Traditional Knowledge) در حوزه مالکیت فکری، تلقی می شود. <http://www.wipo.int/tk/en/>، last visited 6/29/2018

افزایش جمعیت و پیشرفت تمدن در ایران باستان، ایرانیان برای اینکه دیگر فقط در محیط تنگ و محدود دره‌ها و پای رودها و چشمه‌سارها نمانند یا به امید باران‌های اتفاقی و یا آب‌های جاری موقتی کشت و زراعت نکنند و با کشیدن آب از چاه‌های معمولی با زور بازوهایشان و یا استفاده از نیروی حیوانی «به ویژه در دشت‌ها و فلات‌ها» زندگی پر مشقت و کشاورزی و دامداری کاملاً محدود و کم درآمدی نداشته باشند و خلاصه اینکه بتوانند با زیر کشت بردن سطح وسیعی از زمین‌های حاصلخیز در دشت‌ها که به علت نبودن آب، بی‌بهره مانده‌اند، احتیاجات روزافزون خودشان را به این منبع انرژی مهم تأمین کنند، دست به ابتکار بزرگ زده که آن را «قنات یا کاریز» نام گذارده‌اند.

با این اختراع که در نوع خود در جهان تاکنون بی‌نظیر بوده است، می‌توان مقدار قابل توجهی از آب‌های زیرزمینی را جمع‌آوری کرد و به سطح زمین رساند، که همانند چشمه‌های طبیعی، آب آن در تمام طول سال بدون هیچ کمکی از درون زمین به سطح آن جاری گردد. پیدایش و رواج این تکنولوژی، باعث شد که آبادیهای متعددی در سراسر فلات ایران به خصوص در نقاط خشک‌تر مناطق کشور، گسترش یابد و بخش‌های جدیدی در کشاورزی و دامداری مورد بهره‌برداری قرار گیرد و از نیروی حرکتی آن هم در آسیابهای آبی و ... استفاده گردد.

مطابق یافته‌ها، قدمت بسیاری از قنات‌های ایران از سه هزار سال متجاوز است و عمری برابر با تاریخ کهن ایران دارد. حتی گفته شده تاریخ قنات در ایران به‌طور مشخص، به دوره ایران باستان و ما قبل کتابت و به عصر آهن برمی‌گردد. شهر سوخته و وجود قنات در این شهر، دلیل روشنی بر ساخت قنات در دوره‌ی ما قبل هخامنشی است. تمدن هکمتانه و تخت جمشید نیز آب مورد نیاز خود را به وسیله قنات تأمین می‌کرده‌اند^۱. در دوران‌های اشکانی و ساسانی ظاهراً قنات به گسترش خارق‌العاده رسیده است و تقریباً تمام مناطق تحت تسلط این امپراتوری‌ها که واجد شرایط اقلیمی ایجاد قنات بوده‌اند، از این تکنیک استفاده کرده‌اند (سید سجادی، ۱۳۶۱ ص ۲۵ و کردوانی، ۱۳۷۷، ص ۱۹). در این دوران سازمان‌های وسیعی مأمور اداره و نگهداری شبکه قنات‌های ایران که طول آن به حدود ۳۰۰۰۰۰ کیلومتر می‌رسیده است،

۱. سیستم باستانی هیدرولیکی شوشتر که مطابق گزارش یونسکو قدمت آن احتمالاً به زمان داریوش بزرگ (قرن ۵ قبل از میلاد) می‌رسد و اکنون به عنوان یک اثر جهانی به ثبت رسیده، از دیگر مصادیقی است که دانش بالای ایرانیان را در حوزه آبرسانی می‌رساند گرچه مصداق قنات محسوب نمی‌شود. برای اطلاعات بیشتر ر.ک: <http://whc.unesco.org/en/list/1315/documents/> last visited 5/4/2019

بوده‌اند (میر باقری و عطایی یزد، ۱۳۷۹، ص ۱۱۰).

پس از اسلام، نیز این شیوه مورد استفاده بوده و در سرزمینهای فتح شده توسعه هم یافته بوده است^۱. دامنه گسترش قنات از ایران به دورترین نقاط آسیا نیز کشیده شده است یعنی نه تنها وجود قنات در افغانستان، آسیای مرکزی، پاکستان، عراق، عمان و شبه جزیره عربستان و یمن مسجل است بلکه آثار قنات در شمال هندوستان، چین و حتی کامبوج نیز دیده شده است. توزیع مهم دیگر قنات بعد از آسیا در بخش‌های شمال آفریقا می‌باشد و منطقه شمال آفریقا را می‌توان از جهتی بعد از ایران مهمترین جایی دانست که از قنات استفاده کرده است. قنات که در آفریقا به نام «فقارا» خوانده می‌شود در شمال این قاره به طور وسیعی توزیع شده است. کشورهای مصر، لیبی، صحرا، تونس، مغرب و الجزایر از جمله کشورهای هستند که آثار قنات‌های زیادی در آن کشورها دیده شده است. مسلمانان سیستم قنات را به اروپا هم برده‌اند. از آنجا که اولین سرزمین اروپایی که با مسلمانان در ارتباط واقع شد اسپانیا بود، طبعاً سیستم قنات نیز ابتدا در آنجا ظاهر گردید. بعد از اسپانیا مهمترین مراکز شناخته شده قنات در اروپا مناطقی است که در بخش‌های آلمان و چکسلواکی قرار گرفته است. جالب آنکه این تکنولوژی به آمریکای جنوبی هم رفته است و به احتمال بسیار قوی قنات‌های پیدا شده در آمریکای جنوبی و مرکزی به وسیله اسپانیای‌های استعمارگر حفر شده است. قنات‌های موجود در آمریکای جنوبی و مرکزی به طور عمده در دو کشور شیلی و مکزیک قرار دارند.

در انتها لازم به ذکر است جمهوری اسلامی ایران پیشنهاد خود مبنی بر تأسیس مرکز بین المللی قنات و سازه‌های تاریخی آبی تحت نظارت یونسکو در یزد را به طور رسمی به سازمان یونسکو ارائه نمود و نهایتاً در سی و دومین کنفرانس عمومی یونسکو با این پیشنهاد موافقت گردید. متعاقباً، موافقتنامه تأسیس مرکز بین دیرکل یونسکو و وزیر نیروی جمهوری اسلامی ایران در تاریخ ۶ فروردین ۱۳۸۴ مبادله شد. مرکز مذکور در سال ۱۳۸۵ رسماً افتتاح شد^۲ و از آن تاریخ تاکنون فعال می‌باشد^۳. همچنین کمیته میراث جهانی یونسکو، به اتفاق

۱. برای اطلاعات بیشتر می‌توانید به کتاب «قنات» کاریز» تاریخچه، ساختمان و چگونگی گسترش آن در جهان» نوشته سید منصور سید سجادی مراجعه فرمایید.

2. <http://icqhs.org/SC.php?type=static&id=1> last visited 6/29/2018

۳. وزارت نیرو هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۳، ۱۲، ۹ بنا به پیشنهاد شماره ۶۸۳۴۳، ۳۱، ۱۰۰ مورخ ۱۳۸۳، ۱۱، ۲۶ وزارت نیرو و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب نمود: «وزارت نیرو مجاز است از

ثبت این آثار را به عنوان میراث جهانی در چهلمین جلسه خود در استانبول ترکیه که در ۱۰ جولای ۲۰۱۶ برگزار شد، قبول کرد^۱.

۴- جایگاه کنونی و امتیازات قنات در کشور

یکی از ابعاد مهم توسعه پایدار، بعد اقتصادی آن است. قنات‌ها به عنوان یکی از شریان‌های حیاتی مناطق خشک و نیمه خشک کشور در بعد اقتصادی توسعه پایدار نقش بنیادین بازی می‌کنند. به نحو مختصر امتیازات قنات به شرح ذیل است:

- سیستم استخراج در قنات طوری است که آب بدون کمک و صرف هزینه، فقط با استفاده از نیروی ثقل از زمین خارج می‌گردد.

- در نقاط کوهستانی و همچنین در نقاط دیگری که سطح آب زیرزمینی خیلی بالاست و امکان حفر چاه‌های عمیق وجود ندارد، می‌شود قنات حفر کرد و آب را مورد استفاده قرار داد.

- چون به موتور احتیاج ندارد نیاز به مصرف انرژی ندارد به بیان دیگر، هزینه سوخت یا مصرف جریان الکتریکی هم ندارد. (زیرا آب با نیروی ثقل خود از اعماق زمین خارج می‌شود).

- چون آب به صورت طبیعی از آن خارج می‌شود و موتور و دیگر وسایل مصنوعی در آن کار گذاشته نمی‌شود، احتیاج به مراقبت شبانه‌روزی که در چاه‌های عمیق ضروری است را نیاز ندارد.

- مناطقی که آب کم است و واردات آب به آنجا نیز کم است، سیستم قنات طوری است که برای مدتی طولانی آب می‌دهد. در حالی که ممکن است این ذخیره آبی در مدت کوتاه

طرف دولت جمهوری اسلامی ایران همکاریهای لازم را برای تأسیس و راه‌اندازی مرکز بین‌المللی قنات و سازه‌های تاریخی آبی به عمل آورد.^۱ محمدرضا عارف - معاون اول رئیس‌جمهور.

1. http://www.unesco.org/new/en/media-services/single-view/news/four_sites_inscribed_on_unescos_world_heritage_list/#.V6HVTet961s last visited 6/29/2018

اسامی قنات‌های ایرانی ثبت شده در یونسکو «قنات قصبه گناباد (عمیق ترین و طولانی ترین و در شمار کهن ترین قنات جهان که قدمت آن به ۲۵۰۰ سال می‌رسد)، بلده فردوس، زارچ حسن آباد، آسیاب آبی میرزا نصرالله مهریز، جویار کرمان، اکبرآباد و قاسم آباد بروات بم، قنات دو طبقه مون در اردستان، قنات وزوان (که دارای سد زیرزمینی می‌باشد) و مزدآباد اصفهان و ابراهیم آباد اراک (با مادر چاه مخروطی شکل با قدمت بیش از ۱۰۰۰ سال)» را در شش استان خراسان رضوی، خراسان جنوبی، یزد، کرمان، مرکزی و اصفهان شامل می‌شود.

توسط چاه برداشت بشود و به اتمام برسد.

- با سیستم قنات کمتر می توان آب را غارت کرد. البته هرز و هدر رفتن زمستانی قنات را هم باید در نظر داشت. (که البته برای جلوگیری از آن می توان با استفاده از تکنولوژی های جدید و مدیریت منابع آب و مصرف آب قنات در زمستان برای طرح های دیگر) مثل پرورش ماهی) از این هدررفت آب جلوگیری نمود).

- سیستم قنات طوری است که یک قنات بالا دست می تواند تا حدودی منبع تغذیه آب قنات پایین دست خود باشد و یا یک قنات، معمولاً کمتر قادر است آب قنات مجاور خود را بکشد، روی همین اصول، تعادل در بهره برداری از آب ها و همچنین سازش قنات ها با هم، نسبت به چاه ها بیشتر است. به عبارت دیگر حساسیت قنات ها نسبت به هم کمتر از حساسیت چاه ها نسبت به هم است.

- قنات در بسیاری از نقاط باعث شستشوی زمین های شور و قلیایی می شود. قنات در مناطق حاشیه کویرها، اغلب آب های شیرین دامنه ها یا دشت های حاصلخیز را به قسمت های پایین دست که روی هم رفته از خاک های شور و قلیایی یا هر دو تشکیل شده است، منتقل می کند که با آبیاری این زمین ها، نوعی عمل شستشو را انجام می دهد.

- در بعضی از دشت های رسوبی که رابطه سفره آب زیرزمینی در بالا دست و پایین دست به وسیله یک هسته غیر قابل نفوذ قطع می شود، قنات باعث ایجاد رابطه تعادل در بین این دو قسمت از سفره می گردد (خیرابی، ش سوم، ۱۳۶۰).

اکنون با وجود اینکه چندین هزار سال از اختراع قنات می گذرد، هنوز هم این روش استفاده از آب، در قسمت مهمی از روستاها، مناطق مسکونی و کشاورزی و دامداری کشور ایران معمول و متداول است. با این حال پس از گذشت قرن ها، تکنولوژی تازه دیگری در زمینه استفاده از آب های زیرزمینی متولد شده که همان چاه های عمیق و نیمه عمیق موتوری است که با رواج آن در ایران، نقش قنات ها در تامین آب به حاشیه رفته است. با این حال با سرمایه گذاری، تحقیق و بالاخره نوآوری، می توان نقش قنات را احیا کرد^۱ و حتی با توجه به اینکه آب قنات در جریان و نتیجتاً حامل انرژی است، می شود این نقش را توسعه داد.

۱. مثلاً، ک: <http://ipogea.org/en/born-the-desert-an-architecture-that-produces-water-and-energy-from-design-by-pietrolaureano> last visited 6/29/2018/

بالاخص اینکه جنبه توریستی نیز پیدا کرده است. هم اکنون مطالعاتی در خصوص استفاده از انرژی قنات در ساختمان سازی^۱ و ... در حال جریان است.

۵- سیرتاریخی قوانین منابع آب در ایران با تاکید بر قنات‌ها

می توان گفت ثروت‌های طبیعی در فقه امامیه به دو قسمت تقسیم می شود: «انفال»^۲ و «مباحات عامه». آنها از لحاظ فقهی جزء مباحات هستند. در اصطلاح فقیهان به اموال و ثروت‌هایی مباحات گفته می شود که ملک کسی نیستند، ولی همه افراد می توانند از آنها بهره مند شوند و آنها را به ملکیت خود درآورند؛ مثل، هیزم جنگل، آب دریاها، اقیانوس‌ها، رودخانه‌ها، و ماهیان دریاها و رودخانه‌ها و .. (عبداللهی، ۱۳۷۵، ص ۳۳).

قانون مدنی در سال ۱۳۰۷، از این سنت تبعیت کرد و منابع آب را از جمله مباحات بر شمرد. بر اساس مواد ۱۴۶ تا ۱۶۰ قانون مدنی آب‌ها اعم از زیرزمینی و سطحی جزء اموال مباح می باشند و هر کس مال مباحی را با رعایت قوانین مربوط به آن حیازت کند مالک آن می شود. لذا در ماده ۱۴۹ قانون مدنی آمده است «هرگاه کسی به قصد حیازت میاه مباحه، نهر یا مجری احداث کند آب مباحی که در نهر یا مجرای مزبور وارد شود ملک صاحب مجری است و بدون اذن مالک نمی توان از آن نهری جدا کرد یا زمینی مشروب نمود». در خصوص آب‌های زیرزمینی که به وسیله قنات و چاه از زمین خارج می شوند در ماده ۱۶۰ قانون مدنی بیان شده «هر کس در زمین خود یا اراضی مباحه، به قصد تملک، قنات یا چاهی بکند تا به آب برسد یا چشمه جاری کند، مالک آب آن می شود و در اراضی مباحه مادامی که به آب نرسیده تحجیر محسوب است». در تاریخ ۱۳۰۹/۶/۱۸ هـ.ش قانون راجع به قنات، مقرراتی را در رابطه با لزوم رعایت حریم چاه‌ها و قنات‌ها، حقوق ارتفاقی و وظایف مالکین و مجاورین آنها وضع نموده است. که دارای ۹ ماده بود و در سال ۱۳۱۳ ماده ۱۰ در خصوص انتقال حقا به وسیله صاحبان آنها به این قانون الحاق شد.

در پی تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ و تاکید ماده ۲۳ آن بر حفظ حقوق صاحبان

۱. از جمله ر.ک: - www.iotpe.com/IJTPE/IJTPE.../14-IJTPE-Issue6-Vol3-No1-Mar2011- last visited 6/29/2018 .pp69-75.pdf

۲. برای توضیحات بیشتر ر.ک: کریمی، عباس، بهره برداری از انفال، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، مقاله ۴، دوره ۴۳، شماره پیاپی ۷۸۱، بهار ۱۳۷۸، ص ۷۸ به بعد

"چاه قنات"، آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۱۷ به تصویب رسید که موادی از این آیین‌نامه به نحوه ثبت قنات‌ها و حقایقه‌ها مربوط به قنات‌ها اشاره دارد (البته این مواد در سال ۱۳۸۰ با اصلاحاتی همراه بوده است که خواهیم دید).

باید گفت: آنگونه که برخی اساتید گفته اند، نظام قانون مدنی در زمینه تملک آب بر پایه‌ی حمایت از ابتکار خصوصی است؛ آب‌های رودخانه‌ها و چشمه‌سارهای طبیعی و آب‌های زیرزمینی سرمایه خدادادی است که به هیچ کس تعلق ندارد و آنکه دامن همت به کمر بندد و طبیعت آزاد را رام و مسخر کند، به مالکیت آب دست می‌یابد (کاتوزیان، ۱۳۹۴، ص ۱۷۲). با این حال، همان‌طور که مرحوم سید مصطفی عدل (منصورالسلطنه از نویسندگان قانون مدنی و صاحب اولین کتاب حقوق مدنی) پیش‌بینی کرده بود (عدل (منصورالسلطنه)، ۱۳۷۳، ص ۹۴)، به سرعت قوانین متعددی در تمام حوزه‌های مربوطه (آب، زمین، جنگل‌ها و ...)، به تصویب رسید و امکان تملک اموال و ثروتهای طبیعی را بسیار محدود کرد.

در حوزه آب، نخست در سال ۱۳۴۵ هـ ش با توجه به این که با پیشرفت تکنولوژی حفاری، حفر بی‌رویه و بدون نظارت چاه‌های آب عمیق و نیمه‌عمیق افزایش یافته بود و سطح آب‌های زیرزمینی در دشت‌های ایران به شدت دچار افت شد و با توجه به موقعیت جغرافیایی ایران که در منطقه خشک کم باران قرار دارد، قانون "حفظ و حراست آب‌های زیرزمینی" مشتمل بر ۱۵ ماده و ۳ تبصره که لایحه آن به موجب ماده واحده مصوب بیستم آذر ماه ۱۳۴۲ تقدیم شده بود و در تاریخ ۱۴ اردیبهشت ماه ۱۳۴۵ به تصویب مجلس سنا رسیده بود، در جلسه روز یکشنبه اول خرداد ماه یک هزار و سیصد و چهل و پنج شمسی به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

در این قانون رویکرد قانونگذار نسبت به آب‌های زیرزمینی تغییر کرد و بر اساس ماده ۳ این قانون حفر چاه و قنات در برخی مناطق ایران در صورت تشخیص دولت منوط به اخذ اجازه از وزارت آب و برق (وزارت نیروی فعلی) گشت، گرچه هنوز جزء مباحات و قابل تملک توسط اشخاص بود. همچنین بر اساس این قانون حفظ و حراست منابع و ذخایر آب‌های زیرزمینی و نظارت در کلیه امور مربوط به آن به وزارت آب و برق محول گشت. وزارت نامبرده مکلف شد تدریجاً نیروی انسانی و وسایل کار را فراهم سازد تا بتواند با جمع‌آوری آمار و مشخصات چاه‌ها و قنات‌ها و چشمه‌ها و رودخانه‌ها و سایر عملیات فنی وضع آب‌های زیرزمینی استفاده شده و یا نشده هر منطقه را مشخص سازد و راهنمایی‌های فنی

لازم را به عمل آورد همچنین وزارت آب و برق مجاز شد در مناطقی که با بررسی‌های فنی و علمی معلوم شود که سطح سفره آب زیرزمینی در اثر ازدیاد مصرف یا علل دیگر پایین می‌رود و یا در مناطقی که طرح‌های آبیاری از طرف دولت باید اجراء گردد، از تاریخ اجرای طرح برای مدتی با حدود مشخص حفر چاه عمیق و نیمه‌عمیق و قنات را ممنوع نماید و وزارت آب و برق چاره‌جویی‌های لازم نسبت به تقویت منابع آب‌های زیرزمینی معمول دارد و در مناطقی که وزارت آب و برق مقتضی بداند می‌تواند با اعلام قبلی حفر چاه عمیق و نیمه‌عمیق و قنات را موقوف به تحصیل اجازه نماید.

سال ۱۳۴۷ هـ ش نقطه عطفی در حقوق آب در ایران می‌باشد. در تاریخ ۱۳۴۷/۴/۱۲ قانون آب و نحوه ملی شدن آن وضع گردید و از آن سال به بعد قاعده تغییر یافت و آب که قبلاً بر اساس قانون مدنی جزء مباحات بود، "ملی" شد و تحت مالکیت عمومی قرار گرفت^۱ و اختیار حفاظت و اجازه بهره‌برداری از آب‌ها منحصرأ به وزارت نیرو و واگذار گردید. این قانون در ماده یک مقرر نمود: «کلیه آب‌های جاری در رودخانه‌ها و انهار طبیعی و دره‌ها و جویبارها و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و همچنین سیلاب‌ها و فاضلاب‌ها و زه‌آب‌ها و دریاچه‌ها و مردابها و برکه‌های طبیعی و چشمه‌سارها و آب‌های معدنی و منابع آب‌های زیرزمینی ثروت ملی محسوب و متعلق به عموم است...».

بعد از انقلاب هم سیاست کلی مقنن علی‌رغم برخی دیدگاه‌های سنتی ناشی از عدم توجه به تحولات زمانی (برای اطلاعات بیشتر ر.ک: روح الامینی، ۱۳۹۷، ص ۷۶ و جعفری ندوشن، ۱۳۹۵، ص ۳۴) تغییر پیدا نکرد و اصل ۴۵ قانون اساسی هم آنها را متعلق به عموم مردم دانست. قانون توزیع عادلانه آب که در تاریخ ۱۳۶۱/۱۲/۱۶ هـ ش در مجلس شورای اسلامی (با تغییراتی جزئی نسبت به قانون آب و نحوه ملی شدن آن) تصویب شد، مجدداً مقرر کرد: «بر اساس اصل ۴۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آب‌های دریاها و آب‌های جاری در رودها و انهار طبیعی و دره‌ها و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیر زمینی و سیلاب‌ها و فاضلاب‌ها و زه‌آب‌ها و دریاچه‌ها و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی و چشمه‌سارها و آب‌های معدنی و منابع آب‌های زیرزمینی از "مشترکات" بوده و در اختیار حکومت اسلامی است و طبق مصالح عامه از آنها بهره‌برداری می‌شود...».

۱. ملی شدن آب‌ها، اصل دهم انقلاب سفید در حکومت سابق بوده است.

۶. مالکیت قنات و ثبت آن در حقوق موضوعه

بدیهی است یکی از جنبه‌های حفاظت قانونی از قنات‌ها، توجه داشتن به این مهم است که وضعیت مالکیت باید از سوی حکومت تثبیت شود و اقدامات ثبتی در این راه نقش اثباتی و سلبی دارد. اثباتی از آن جهت که به محض به ثبت رسانیدن^۱ مالکیت قنات‌ها و یا تعریف حق ارتفاق یا سایر حقوق قانونی همانند حق حریم، حق انتفاع و غیره، مالک ثبتی، از کلیه آثار مالکیت برخوردار می‌شود و می‌تواند به عنوان مالک قانونی تمامی حمایت‌های مندرج در قوانین را از مقامات قانونی مطالبه و حتی نسبت به اشخاص ثالث به این مالکیت اتکاء نماید و سلبی از آن جهت که با داشتن سند مالکیت و اجرای تشریفات ثبتی و تسلیم ورقه مالکیت می‌تواند از هجمه معارضین، ملک خود را محفوظ داشته و ادعاهای مالکیت افراد غیر مالک را از خود سلب و با حمایت مقامات قانونی این ادعاها را منتفی سازد (شهری، ۱۳۹۴، ص ۹۵).

ذکر این نکته در اینجا حائز اهمیت است که تکالیف مندرج در قانون ثبت راجع به صدور سند مالکیت قنات همگی در راستای نظام حاکم بر مالکیت خصوصی قانون مدنی تا قبل از تصویب قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷ می‌باشد و بدیهی است که با وضع قواعد جایگزین و نیز تصویب اصل ۴۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی سال ۱۳۵۸ و اینکه منابع آبی از مالکیت خصوصی خارج شده و در مالکیت عمومی و در اختیار حکومت اسلامی قرار گرفته‌اند، تغییراتی ایجاد شده است.

البته با تصویب قانون توزیع عادلانه آب حقایق افرادی که دارای اسناد معتبر باشند به رسمیت شناخته شده است، به عبارتی حقوق مکتسبه^۲ اشخاص نسبت به آب‌ها قبل از ملی شدن محفوظ می‌باشد. مقررات قانون توزیع عادلانه آب در ماده ۱۸ آن گویای این مهم است.^۳ در ادامه مفصلاً این مطالب بحث می‌گردد:

۱. برای دیدن اهمیت والا و جایگاه حقوق ثبت ر.ک: طباطبایی حصار، نسرین، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران، سال ۱۳۹۶

۲. «حقوقی که تحت شرایط قانونی معینی بدست آمده است و آن شرایط قانونی عوض شده است و با این حال آن حقوق به اعتبار شرایط زمان حدوث آنها معتبر باید شناخته شود». جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، چ ۱۲، ۱۳۸۱، گنج دانش، ذیل حقوق مکتسبه شماره ۱۹۰۲.

۳. ماده ۱۸: وزارت کشاورزی میتواند مطابق ماده ۱۹ این قانون در صورت وجود ضرورت اجتماعی و به طور موقت نسبت به صدور پروانه مصرف معقول آب برای صاحبان حقایقهای موجود اقدام نماید. بدون اینکه حق اینگونه حقایق داران از بین برود. تبصره ۱: حقایق عبارت از حق مصرف آبی است که در دفاتر جزء جمع قدیم یا اسناد مالکیت یا حکم دادگاه یا مدارک قانونی دیگر قبل از تصویب این قانون برای ملک یا مالک آن تعیین شده باشد.

در زمان حکومت قانون مدنی، بر اساس ماده ۱۶۰ هر کس در زمین خود یا اراضی مباحه، به قصد تملک، قنات یا چاهی می‌کند تا به آب برسد یا چشمه جاری کند مالک آب آن می‌شد. از طرفی طبق ماده ۹ قانون ثبت ۱۳۱۰ «در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت، وزارت عدلیه، حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند».

با توجه به این که قنات از جمله اموال غیرمنقول است، لذا باید ثبت شود. بنابر رأی مشورتی شورای عالی ثبت در مورخ ۱۳۲۵/۱۲/۶، ثبت اعیانی شامل قنات‌ها هم می‌گردد، یعنی نسبت به ثبت قنات‌ها همانند سایر اموال و اعیانی غیرمنقول اقدام می‌شود. البته باید در هنگام ثبت، به عمومی یا خصوصی بودن مالکیت قنات نیز توجه نمود. همانطور که در ماده ۲۵ قانون مدنی آمده است «هیچ کس نمی‌تواند اموالی را که مورد استفاده‌ی عموم است و مالک خاص ندارد از قبیل پل‌ها و کاروانسراها و آب‌انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدان‌گاه‌های عمومی، تملک کند. و همچنین است قنات و چاه‌هایی که مورد استفاده عموم است».

ماده ۴۱ آیین‌نامه قانون ثبت هم (اصلاحی ۱۳۸۰) بیان می‌دارد: «نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه، نیزارها، بیشه‌ها، مراتع و جنگل‌ها و قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها و آب رودخانه‌ها و نه‌رها منشعب از آنها و انه‌ار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه‌سارها از افراد، درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد». نکته‌ای که در این ماده حایز اهمیت است بیان وصف طبیعی برای «هر مسیر طبیعی اعم از سطحی و زیرزمینی» می‌باشد لذا از جمع دو ماده پیش، می‌توان به این نتیجه رسید که هر مسیر غیر طبیعی (مصنوعی) اعم از سطحی و زیرزمینی که به وسیله اشخاص قبل از ملی شدن آب به سال ۱۳۴۷ ایجاد شده و به منظور استفاده عموم هم نبوده، قابلیت ثبت را داشته است. مثلاً اسناد مالکیت قنات به صورت مستقل یا غیرمستقل و به تبع ملک قبل از سال ۱۳۴۷ در ادارت ثبت اسناد و املاک به ثبت رسیده است، اما بعد از این تاریخ هیچ‌گونه سند مالکیتی مبنی بر مالکیت آب صادر نشده و تنها به صورت «حقابه» در ذیل اسناد مالکیت بیان می‌شوند.

به موجب ماده اول آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ مقرر شده تا در هر اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک دفاتری برای ثبت وقایع ثبتی پیرامون اراضی و املاک و سایر وظایف ادارات

ثبت تهیه و اقدامات ثبتی در آنها حسب مورد به ثبت برسد. اسامی این دفاتر که به موجب ماده اول آیین نامه تعیین گردیده شامل ۱۲ فقره هستند که عبارتند از: ۱- دفتر املاک ۲- دفتر نماینده املاک ۳- دفتر املاک توقیف شده ۴- دفتر ثبت موقوفات ۵- دفتر گواهی امضاء ۶- دفتر سپرده ها ۷- دفتر توزیع اظهارنامه ۸- دفتر املاک مجهول المالك ۹- دفتر ثبت شرکت ها ۱۰- دفتر اسناد رسمی ۱۱- دفتر آمار و ثبت اظهارنامه ۱۲- دفتر ثبت قنوت.

به لحاظ اهمیت برخی از دفاتر قانونگذار در تبصره ماده ۱ آیین نامه قانون ثبت اصلاحی ۱۳۸۰ مقرر داشت «دفتر املاک و دفتر ثبت قنوت در مرکز و کلیه شهرستان ها یک نسخه خواهد بود و در موقع مقتضی با فراهم شدن امکانات از مندرجات دفاتر مزبور میکروفیلم و یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال می گردد». با این تدبیر در مواقعی که بر اثر سیل یا زلزله یا حریق یا اشغال نظامی و جنگ و ... دفاتر موجود در محل از بین برود، نسخه دوم آنها که در تهران (مرکز) می باشد، می تواند مورد استفاده قرار گرفته و سبب حفظ حقوق اشخاص باشد.

می توان گفت: از دیدگاه قانون ثبت، قنات ها دو نوع است. نوع اول: قنات هایی که تابع املاک بوده و مستقلاً مورد معامله واقع نمی شود. نوع دوم: قنات های که تابع املاک نبوده و مستقلاً مورد معامله واقع می گردد (شهری، ۱۳۹۴، ص ۹۰) ثبت قنات ها غیر مستقل، تابع ثبت ملک است و در ذیل همان ثبت آورده می شود، اما برای قنات ها مستقل دفتر جداگانه ای به نام ثبت قنات ها تخصیص داده می شود (ماده ۱۲۶ آیین نامه قانون ثبت اصلاحی ۱۳۸۰).

هر گاه شش دانگ قنات یا چشمه متعلق به یک نفر است، به منزله یک ملک محسوب و شماره مخصوص به آن داده می شود و اگر مالکین متعدد دارد باید میزان سهام هر یک از روی ساعت و گردش شبانه روز تعیین شود و درخواست ثبت هر سهم مستقلاً پذیرفته خواهد شد و تمام قنات یا چشمه دارای یک شماره خواهد بود. اگر چشمه از روی ساعت تقسیم نشده و میزان آن مشخص نباشد اظهارنامه ثبت آب را فقط در ضمن درخواست ثبت ملک به عنوان حقا به مطابق معمول محل باید قبول کرد و در آگهی ها و سند مالکیت جمله (مطابق معمول محل) را قید نمود. (ماده ۴۳ آیین نامه قانون ثبت) همچنین درخواست ثبت پاکنه هایی^۱ که از قنوت در املاک مورد درخواست ثبت موجود است بدون اجازه صاحب قنات پذیرفته نخواهد شد.^۲

۱. جای یا پله ای که در کاریز و قنات و مانند آن کنده باشند. نقل از فرهنگ معین. ذیل واژه پاکنه

۲. ماده ۴۴ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک.

در سند مالکیت قنات مواردی از قبیل: مشخصات مالک، محل قنات، مبدأ و مظهر قنات، حقوق ارتفاقی، میزان کل سهام قنات، میزان سهم مالک بر حسب ثانیه، دقیقه و ساعت منظور می‌گردد. بر اساس ماده ۱۰۳ آیین‌نامه قانون ثبت پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت مسئول دفتر ثبت ملک را با مشخصات زیر در دفتر املاک وارد نموده و به نمونه (امضاء) مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری برای نمونه (امضاء) کردن دفتر و برگ‌های مالکیت مجاز است می‌رساند:

۱- شماره ملک.

۲- تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک.

۳- اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت و تابعیت مالک.

۴- نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجزا و متعلقات آن.

۵- حدود ملک.

۶- بهای ملک.

۷- حقوق عینی که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقی که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور و یا برای املاک مجاور در ملک مورد ثبت موجود است. و نهایتاً هم سند مالکیت صادر شده و به مالک تسلیم می‌شود. از سال ۱۳۴۷ با ملی شدن آب، صدور سند مالکیت آب ممنوع شد. در ماده ۹ قانون آب و نحوه ملی شدن آن آمده است «از تاریخ تصویب این قانون صدور پروانه مصرف مفید آب منحصرأ با وزارت آب و برق خواهد بود و صدور اسناد رسمی راجع به حقابه ممنوع است». اما در مورد قنات‌های که نام آنها در دفتر قنات ثبت شده بود، حقوق مکتسبه اشخاص محفوظ است و اسناد مالکیت این اشخاص دارای کلیه اعتبارات اسناد مالکیت می‌باشد.^۱

لازم به ذکر است از آنجایی که به موجب قانون جامع حدنگار ۱۳۹۳ کلیه املاک و اراضی کشور باید مساحی شوند^۲ لذا قنات‌های دارای سند مالکیت نیز از این قانون مستثنی

۱. بر اساس ماده ۱۸ قانون توزیع عادلانه آب ۱۳۶۱.

۲. (ماده ۳ قانون جامع حدنگار)- سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوهها، مراتع، جنگلها، دریاها، دریاچه ها، تالاب ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره برداری از نقشه ها و سایر

نیستند. آنچه که به عنوان روش و شیوه صدور سند مالکیت کاداستری قنات در واحدهای ثبتی تعیین شده آن است که مسیر قنات از مبدأ تا مظهر به صورت تقریبی مشخص شود لذا نیاز به تعیین دقیق متر از ندارد و همان حدود اولیه در سند مالکیت، درج شده و تایید و ارسال می‌گردد. البته گرچه، غالب قنات‌های کشور خشک یا فوت شده است و یا به هر طریقی راه دستیابی به آن مسدود شده، با این حال مانع از آن نخواهد بود تا سند کاداستری در خصوص قنات‌های دایر گرفته شود.^۱ لذا با تعیین نقاط مختصات جغرافیایی مسیر قنات که از مبدأ شروع و در مسیر آنچه که میله قنات نامیده می‌شود ادامه پیدا می‌کند و در مظهر قنات ختم می‌شود. سند مالکیت جدید میسر است چرا که مسیر قنات در کاداستر معین گردیده است. بدیهی است برای نماینده و نقشه‌بردار ثبت الزامی است که از مختصات و مشخصات قنات و نحوه ایجاد و بهره‌برداری از آن آگاه بوده تا بتواند به درستی مسیر قنات را تشخیص دهند.

۷) نقل و انتقال قنات

در خصوص نقل و انتقال قنات‌ها باید بین قنات‌هایی که داری سند مالکیت ثبتی هستند و در دفتر املاک ثبت شده‌اند و قنات‌های که فاقد سند مالکیت بوده و به صورت حقایق می‌باشند، قائل به تفکیک شد.

۷-۱) قنات‌های دارای سند مالکیت

در قنات‌های دارای سند مالکیت مانند سایر اموال غیر منقول باید بر اساس مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت عمل نمود و نقل و انتقالات این قنات‌ها باید به صورت رسمی و در دفتر اسناد رسمی صورت گیرد و خلاصه معامله مال غیر منقول توسط سر دفتر اسناد رسمی به اداره ثبت محل وقوع مال ارسال شود و ذیل همان ملک در دفتر قنات ثبت گردد.^۲ بر اساس ماده ۱۰۴

اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد، به گونه ای که هیچ نقطه ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.

۱. در اجرای قانون حدنگار و صدور اسناد مالکیت تمامی املاک و قنات‌ها به صورت کاداستری، نخستین سند کاداستری قنات توسط واحد کاداستر استان یزد مربوط به شهرستان تفت در سال ۱۳۹۴ صادر شد (<http://yz.ssaa.ir/>)
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان یزد. (last visited 6/29/2018)

۲. ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه مصوب ۱۳۹۵ مجلس شورای اسلامی هم مقرر می‌دارد: «کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید به طور رسمی

آیین‌نامه قانون ثبت در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین ملک سند معامله در دفتر اسناد رسمی ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک (در خصوص قنات‌های مستقل، در دفتر قنوات ثبت می‌گردد) ذیل ثبت ملک ثبت می‌شود.

در مواردی که معامله راجع به انتقال یک قسمت از ملک باشد خلاصه آن باید در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء گردیده و سند مزبور به ناقل مسترد گردد و در این صورت منتقل‌الیه می‌تواند به اداره ثبت حوزه وقوع ملک مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقلی بگیرد.

با تصویب قانون جامع حدنگار ۱۳۹۳ و آیین‌نامه اجرایی آن در سال ۱۳۹۵ صدور اسناد مالکیت دفترچه‌ای ممنوع و سند مالکیت کاداستری (تک برگ) صادر می‌شود (مشهدی، ۱۳۹۵، ص ۱۱۴). بر اساس ماده ۱۱ قانون جامع حدنگار و ماده ۸ آیین‌نامه قانون جامع حدنگار: «سازمان مکلف است پس از حصول اطمینان از صحت کارکرد سامانه‌های الکترونیکی نظام جامع با برنامه‌ریزی دقیق و اطلاع‌رسانی از طریق جراید و رسانه‌ها، عملیات تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای را پیگیری نماید به نحوی که طی مهلت مقرر در قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای به اسناد حدنگار تبدیل گردد. در تبصره ۱ این ماده آمده است: «چگونگی دریافت اسناد مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آنها به اسناد مالکیت حدنگار به موجب شیوه‌نامه‌ای است که توسط سازمان تهیه و ابلاغ خواهد شد».

۷-۲) قنات‌های فاقد سند مالکیت

در خصوص قنات‌های که فاقد سند مالکیت هستند، بر اساس ماده ۱۸ قانون توزیع عادلانه آب، وزارت کشاورزی می‌تواند مطابق ماده ۱۹ این قانون در صورت وجود ضرورت اجتماعی و به طور موقت نسبت به صدور پروانه مصرف معقول آب برای صاحبان حقابه‌های موجود اقدام نماید. بدون اینکه حق این گونه حقابه‌داران از بین برود. (مشابه این ماده در مواد ۱۱ و ۱۲ قانون آب و نحوه ملی شدن آن نیز آمده بود).

در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند».

لازم به ذکر است: وزارت نیرو موظف است به منظور تعیین میزان مصرف معقول آب برای امور کشاورزی یا صنعتی یا مصارف شهری از منابع آب کشور برای اشخاص حقیقی یا حقوقی که در گذشته حقا به داشته‌اند و تبدیل آن به اجازه مصرف معقول، هیأت‌های سه نفری در هر محل تعیین کند. این هیأت‌ها طبق آیین‌نامه‌ای که از طرف وزارت نیرو و وزارت کشاورزی تدوین می‌شود بر اساس اطلاعات لازم از قبیل مقدار آب موجود و میزان سطح و نوع کشت و محل مصرف و انشعاب و کیفیت مصرف آب و معمول عرف محل و سایر عوامل نسبت به تعیین میزان آب مورد نیاز اقدام خواهد کرد و پروانه مصرف معقول حسب مورد به وسیله وزارتخانه‌های ذیربط طبق نظر این هیأت صادر خواهد شد... (ماده ۱۹ قانون توزیع عادلانه آب) همچنین در ماده ۴۲ آیین‌نامه قانون ثبت در خصوص حقا به‌های آب‌های سطحی به این موضوع تصریح دارد که باید بر اساس قانون توزیع عادلانه آب عمل نمود.^۱

پس از ثبوت حقوق اشخاص در خصوص حقا به‌های موجود پروانه مصرف آب (صادر به توسط ادارات منابع آب که زیر مجموعه شرکت‌های آب منطقه‌ای استان هستند) مختص به زمین و مواردی است که برای آن صادر شده است مگر آنکه تصمیم دیگری به وسیله دولت در منطقه اتخاذ شود. و هیچ کس حق ندارد آبی را که اجازه مصرف آن را دارد به مصرفی بجز آنچه که در پروانه قید شده است برساند و همچنین حق انتقال پروانه صادره را به دیگری بدون اجازه وزارت نیرو نخواهد داشت مگر به تبع زمین و برای همان مصرف با اطلاع وزارت نیرو.^۲

۸) بهره‌برداری از آب قنات

در خصوص بهره‌برداری از آب قنات باید گفت: منبع آب قبل از صدور پروانه توسط مراجع قانونی، در مالکیت عمومی است ولی پس از صدور "پروانه بهره‌برداری" بر اساس قوانین و توسط مرجع صالح، برای بهره‌بردار در حدود مقرر و مدت معین تا قبل از استخراج آب یک نوع حق عینی غیر مالکانه که همان "حق انتفاع" است، ایجاد می‌گردد و زمانی که بهره‌بردار،

۱. ماده ۴۲ - نسبت به آب رودخانه‌ها و انهار طبیعی و چشمه‌سارها که ضمن درخواست ثبت ملک بعنوان حقا به طبق معمول محل قبول تقاضای ثبت گردیده در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و به جای آن عبارت با حقا به از مقررات قانون توزیع عادلانه آب قید گردد.

۲. ماده ۲۷ و ۲۸ قانون توزیع عادلانه آب.

آن مقدار آب تعیین شده در پروانه بهره‌برداری را استخراج کرد، مالک آن آب می‌شود و می‌تواند هرگونه تصرفات مادی و حقوقی در آن بنماید. بدینسان در این قسمت همچنان نظام قانون مدنی حاکم است و مالکیت خصوصی فرد به رسمیت شناخته می‌شود و به تبع، از حقوق مالکانه بهره‌مند خواهد بود.

قانون مدنی مقرر می‌دارد: «حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند». در اینجا منشا ایجاد حق قانون است. در قوانین مربوط به آب به ماهیت حقی که برای بهره‌بردار نسبت به آب‌های زیرزمینی به وسیله مجوز بهره‌برداری ایجاد می‌شود، تصریحی وجود ندارد ولی در ماده ۸ قانون اصلاحی بهره‌برداری از معادن مصوب ۱۳۹۰ بیان شده است که: «... پروانه بهره‌برداری سندی رسمی، لازم الاجراء، قابل معامله، تمدید و توثیق است که متضمن حق انتفاع دارنده پروانه از ذخیره معدنی مندرج در پروانه و نیز در بردارنده تعهدات وی در اجرای مفاد آن می‌باشد...». با تنقیح مناط بین حکم آب قنات‌ها و معادن که هر دو مطابق قوانین جزء اموال عمومی می‌باشند و برای بهره‌برداری از آنها نیاز به استخراج و کسب پروانه حفر و مجوز بهره‌برداری از مراجع قانونی می‌باشد؛ می‌توان ماهیت حق موصوف را، حق انتفاع برای دارنده پروانه بهره‌برداری از آب‌های زیرزمینی دانست.

باید توجه داشت که دارنده پروانه بهره‌برداری از آب قنات، فقط به میزان مشخص و در مدت معین دارای این حق انتفاع می‌باشد و در صورت عدم استفاده از این حق در مدت معین دیگر حقی نسبت به آن ندارد و برای استفاده مجدد باید مراحل قانونی مربوطه طی شود. این مطلب را می‌توان از بند «و» ماده ۲۴ قانون توزیع عادلانه آب، استنباط کرد. همچنین این مورد از جمله مواردی است که به خوبی فرق بین مالکیت منفعت و حق انتفاع را در حقوق نشان می‌دهد.

همانطور که قبلاً بیان شد برخی از قنات‌ها دارای سند مالکیت ثبتی می‌باشند که در سند مالکیت میزان حقا به مالک یا مالکان به صورت سهام براساس ساعت، دقیقه و ثانیه با گردش شبانه‌روز مشخص شده است. لذا هر یک از مالکین بر اساس سهام آب خود از آب قنات بهره‌برداری می‌کنند و به دلیل اینکه تقسیم سهام آب بر اساس زمان و گردش شبانه‌روزی می‌باشد در نتیجه نوسانات آب قنات در میزان بهره‌برداری مالکان تاثیری ندارد.

در صورتی که اشخاص تمایل به حفر قنات جدید یا احیاء یا کف شکنی قنات و... را داشته باشند باید با مجوز وزارت نیرو (شرکت‌های آب منطقه‌ای محل حفر قنات) باشد. « استفاده از منابع آب‌های زیرزمینی به استثنای موارد مذکور در ماده ۵ این قانون از طریق حفر هر نوع چاه و قنات و توسعه چشمه در هر منطقه از کشور با اجازه و موافقت وزارت نیرو باید انجام شود و وزارت مذکور با توجه به خصوصیات هیدروژئولوژی منطقه (شناسائی طبقات زمین و آب‌های زیرزمینی) و مقررات پیش‌بینی شده در این قانون، نسبت به صدور پروانه حفر و بهره‌برداری اقدام می‌کند». (ماده ۳ قانون توزیع عادلانه آب) و بر اساس ماده ۴ آیین‌نامه فصل دوم قانون توزیع عادلانه آب ۱۳۶۳ « کمیسیون رسیدگی به صدور پروانه‌ها» پس از وصول پرونده امر و بررسی آن در صورت موافقت با نظریه کارشناس یا کارشناسان مراتب را به شرکت یا سازمان متبوعه اعلام و الا با حضور کارشناس مربوطه به موضوع مجدداً رسیدگی و عنداللزوم کمیسیون به تشخیص خود موضوع را به کارشناس یا کارشناسان دیگری ارجاع و پس از وصول نظریه کارشناسی اتخاذ تصمیم می‌نماید. تصمیم کمیسیون رسیدگی به صدور پروانه‌ها با اکثر آراء اتخاذ می‌شود.

۸-۱. حقابه یا صدور پروانه مصرف معقول

بر اساس ماده ۱۸ (قانون توزیع عادلانه آب) « وزارت کشاورزی می‌تواند مطابق ماده ۱۹ این قانون در صورت وجود ضرورت اجتماعی و به طور موقت نسبت به صدور پروانه مصرف معقول آب برای صاحبان حقابه‌های موجود اقدام نماید. بدون اینکه حق این‌گونه حقابه داران از بین برود. مطابق تبصره ۱، حقابه عبارت از حق مصرف آبی است که در دفاتر جزء جمع قدیم یا اسناد مالکیت یا حکم دادگاه یا مدارک قانونی دیگر قبل از تصویب این قانون برای ملک یا مالک آن تعیین شده باشد. منظور از مصرف معقول نیز مطابق تبصره ۲، مقدار آبی است که تحت شرایط زمان و مکان و با توجه به احتیاجات مصرف کننده و رعایت احتیاجات عمومی و امکانات طبق مقررات این قانون تعیین خواهد شد.

هر کس از مقررات پروانه مصرف معقول تخلف نماید حسب مورد، وزارتین نیرو و کشاورزی پرونده امر را که متضمن نوع و نحوه تخلف و دلایل امر است را تنظیم و برای تعقیب متخلف طبق ماده ۴۵ قانون توزیع عادلانه آب به دادسرای محل ارسال می‌دارند و

پرونده را تا حصول نتیجه پیگیری می‌نمایند. (ماده ۱۵ آیین نامه صدور پروانه مصرف معقول). وزارت نیرو و موظف است به منظور تعیین میزان مصرف معقول آب برای امور کشاورزی یا صنعتی یا مصارف شهری از منابع آب کشور برای اشخاص حقیقی یا حقوقی که در گذشته حقا به داشته‌اند و تبدیل آن به اجازه مصرف معقول هیأت‌های سه نفری در هر محل تعیین کند. این هیأت‌ها طبق آیین‌نامه‌ای که از طرف وزارت نیرو و وزارت کشاورزی تدوین می‌شود براساس اطلاعات لازم از قبیل (مقدار آب موجود و میزان سطح و نوع کشت و محل مصرف و انشعاب و کیفیت مصرف آب و معمول عرف محل و سایر عوامل) نسبت به تعیین میزان آب مورد نیاز اقدام خواهد کرد و پروانه مصرف معقول حسب مورد به وسیله وزارتخانه‌های ذیربط طبق نظر این هیأت صادر خواهد شد و معترض به رای هیأت سه نفری اعتراض خود را به سازمان صادر کننده پروانه تسلیم می‌کند و سازمان مذکور اعتراض را به هیأت پنج نفری ارجاع می‌نماید. رای هیأت پنج نفری لازم الاجراء است و معترض می‌تواند به دادگاه‌های صالحه مراجعه نماید.

براساس ماده ۲۰ (قانون توزیع عادلانه آب)، اعضاء هیأت‌های سه نفری مرکب خواهند بود از: یک نفر کارشناس حقوقی به انتخاب وزارت نیرو و یک نفر کارشناس فنی به انتخاب وزارت کشاورزی و یک نفر معتمد و مطلع محلی به انتخاب شورای محل. اعضاء هیأت‌های پنج نفری عبارتند از: مدیرعامل سازمان آب منطقه‌ای و مدیرکل یا رئیس کل کشاورزی استان و یا نمایندگان آنها و یک نفر کارشناس به انتخاب وزیر نیرو و دو نفر معتمد و مطلع محلی به انتخاب شورای محل. در صورتی که منطقه آبریز شامل چند استان باشد، انتخاب مقامات دولتی مذکور در این ماده با وزرای مربوط خواهد بود.

در ماده ۲۱ (قانون توزیع عادلانه آب) تخصیص و اجازه بهره‌برداری از منابع عمومی آب برای مصارف شرب، کشاورزی، صنعت و سایر موارد منحصرأ با وزارت نیرو است. اما تقسیم و توزیع آب بسته به کاربرد آن متفاوت می‌باشند. تقسیم و توزیع آب بخش کشاورزی، وصول آب بهاء یا حق‌النظاره با وزارت کشاورزی است. تقسیم و توزیع آب شهری و اداره تأسیسات و جمع‌آوری و دفع فاضلاب در داخل محدوده شهرها به عهده شرکت‌های مستقلی به نام شرکت آب و فاضلاب شهرها و یا دستگاه مناسب دیگری خواهد بود که در هر صورت تحت نظارت شورای شهر و وابسته به شهرداری‌ها می‌باشند. در صورت نبودن شورای شهر

نظارت با وزارت کشور است. تقسیم و توزیع آب بخش‌های صنعتی در داخل محدوده‌های صنعتی، با بخش صنعتی ذیربط خواهد بود. تقسیم و توزیع آب مشروب روستاها و اداره تأسیسات ذیربط در داخل محدوده روستاها با شرکت‌های آب و فاضلاب روستایی^۱ می‌باشد.

۸-۲. مراجع صالح صدور پروانه مصرف معقول (آیین‌نامه تشکیل هیأت‌های سه نفری و وظایف و اختیارات آنها) (موضوع مادتین ۱۹ و ۲۰ قانون توزیع عادلانه ۱۳۶۳/۳/۲۴) بر اساس آیین‌نامه مذکور وزارت نیرو پس از اطلاع از تصمیم وزارت کشاورزی مبنی بر صدور پروانه مصرف معقول از وزارت کشاورزی تقاضا می‌نماید تا نمایندگان خود را در هیأت‌های سه نفری و پنج نفری انتخاب و به وزارت نیرو و دبیرخانه هیأت معرفی نماید. همچنین از وزارت کشور درخواست می‌نماید تا بخش‌داری‌های منطقه مورد نظر از طریق شوراهای محلی مربوطه برای هر یک از محل‌های واقع در منطقه موضوع آگهی دو نفر معتمد و مطلع محلی جهت عضویت در هیأت‌های سه نفری (یک نفر اصلی و یک نفر علی‌البدل) و سه نفر جهت عضویت در هیأت‌های پنج نفری (دو نفر اصلی و یک نفر علی‌البدل) تعیین و به دبیرخانه هیأت و وزارتین نیرو و کشاورزی معرفی نماید. اعضاء هیأت‌های سه نفری و پنج نفری برای مدت چهار سال انتخاب می‌گردند و تمدید مأموریت یا انتخاب مجدد آنها پس از انقضای چهار سال بلامانع است. (ماده ۳ آیین‌نامه هیأت‌های سه نفری). موارد رسیدگی هیأت‌های سه نفری و پنج نفری به شرح زیر می‌باشد:

الف- (هیأت‌های سه نفری) تعیین میزان مصرف معقول آب برای امور کشاورزی یا صنعتی یا مصرف شهری از منابع کشور برای اشخاص حقیقی یا حقوقی که در گذشته حقابه داشته‌اند و تجدیدنظر در آنها به منظور تبدیل حقابه به پروانه مصرف معقول.

ب- (هیأت‌های پنج نفری) تجدیدنظر در آراء صادره از هیأت‌های سه نفری. در صورت اعتراض، هیأت سه نفری با توجه به سوابق مربوط به مقدار آب موجود، میزان سطح و نوع کشت محل مصرف و انشعاب کیفیت مصرف آب رویه معمول و عرف محل و اخذ اطلاعات از مؤسسات تحقیقاتی ذیربط در منطقه و سایر عوامل و در صورت ضرورت پس از بازدید از محل میزان مصرف معقول دارندگان حقابه یا مصرف‌کنندگان را تعیین و در

۱. یکی از شرکتهای دولتی زیر مجموعه وزارت نیرو می‌باشد.

صورتی که مجموع حقبه‌های مصرف‌کنندگان بیش از میزان واقعی و عادی آب باشد در میزان حقبه مصرف‌کنندگان تجدیدنظر و نتیجه را اعلام خواهد کرد.

پروانه‌های صادره از تاریخ ابلاغ تا سی روز قابل اعتراض است و در صورت اعتراض از طرف ذینفع پرونده امر برای رسیدگی و اظهار نظر به هیأت پنج نفری ارسال خواهد شد. معترضین به پروانه‌های صادره باید موارد اعتراض خود را کتباً و مستنداً ظرف مدت مقرر قانونی مستقیماً به سازمان صادرکننده پروانه تسلیم نمایند. آراء هیأت‌های سه نفری و پنج نفری باید در دفتر مخصوصی به نام دفتر ثبت مصارف آب با قید تاریخ رأی، حجم آب مورد و محل مصرف دارنده یا مصرف‌کننده حقبه درج و امضاء شود و نباید در مندرجات آن دخل و تصرفی به عمل آید.

نحوه اخذ اطلاعات و تکمیل سوابق و جمع‌آوری و کسب اطلاعات و رسیدگی به درخواست‌های پروانه مصرف معقول و رعایت حق تقدم و اظهار نظر در مورد آنها به شرح مندرج در آیین‌نامه پروانه مصرف معقول خواهد بود.

۸-۳. تشریفات اداری و حقوقی صدور پروانه مصرف معقول

وزارت نیرو یا سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه پس از رسیدگی به درخواست متقاضی، پروانه مصرف معقول آب را با رعایت حق تقدم بر اساس آیین‌نامه‌های مربوطه صادر می‌کند. همچنین وزارت نیرو بر اساس ماده ۲۶ (قانون توزیع عادلانه آب) مکلف است با توجه به اطلاعاتی که وزارت کشاورزی در مورد مقدار مصرف آب هر یک از محصولات کشاورزی برای هر ناحیه در اختیار وزارت نیرو قرار می‌دهد میزان مصرف آب را با توجه به نوع محصول و میزان اراضی تعیین و بر اساس آن اقدام به صدور اجازه بهره‌برداری بنماید. پروانه مصرف آب مختص به زمین و مواردی است که برای آن صادر شده است مگر آنکه تصمیم دیگری به وسیله دولت در منطقه اتخاذ شود.

وزارت نیرو بر اساس قانون توزیع عادلانه آب و آیین‌نامه اجرایی نحوه صدور پروانه مصرف معقول موضوع ماده ۱۸ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۳/۲/۲۳ هیأت وزیران موظف است پس از تشکیل هیأت‌های سه نفری اقدام به رسیدگی به درخواست‌ها و صدور پروانه مصرف معقول کند لذا بر اساس آیین‌نامه مذکور:

حقابه‌داران و مصرف‌کنندگان باید پس از انتشار آگهی و در مهلت مقرر در آن به مراجع مربوطه مراجعه و اطلاعات خود را طبق نمونه‌هایی که از طرف وزارت کشاورزی در اختیار آنان قرار می‌گیرد همراه با مدارک مثبت مالکیت یا دلایل مصرف آب و محل مصرف و نوع مصرف و سابقه بهره‌برداری و میزان آن و منابع آب و مقدار آب مورد احتیاج و سمت قانونی خود و غیره را تسلیم نمایند

هیأت‌های سه نفری طبق مفاد آیین‌نامه مربوط به تشکیل هیأت‌های سه نفری و پنج نفری و با مراجعه به کلیه سوابق و اطلاعات و نتایج رسیدگی‌ها و در صورت ضرورت پس از تحقیقات و معاینه محلی مبادرت به صدور رأی خواهند کرد.

پس از صدور رأی از طرف هیأت سه نفری و ابلاغ آن چنانچه حقابه‌دار یا مصرف‌کننده آب اعتراض خود را ظرف مدت مقرر در آیین‌نامه تشکیل هیأت‌های سه نفری و پنج نفری تسلیم نمود وزارت کشاورزی نسبت به صدور پروانه‌های مصرف معقول آب کشاورزی اقدام خواهد نمود.

آراء صادره توسط هیأت‌های سه نفری در مورد آب شرب و صنعت و سایر مصارف با توجه به ماده ۱۹ قانون توزیع عادلانه آب و تبصره ۲ ماده ۳ این آیین‌نامه برای صدور پروانه مصرف معقول به شرکت یا سازمان آب منطقه‌ای محل ارسال می‌گردد.

پروانه‌های مصرف معقول برای آب قابل تحویل با رعایت حق تقدم و با توجه به اولویت مصارف زیر تعیین و صادر می‌گردد:

الف - آب مشروب

ب - آب باغ‌های موجود در تاریخ تصویب این آیین‌نامه ۱۳۶۳/۲/۲۳ (درختان مشمر و صنعتی)

ج - آب زراعتی و دامپروری

د - آب مصارف صنعتی

ه - سایر مصارف

در مواردی که اجرای برنامه‌های عمرانی و طرح‌های اقتصادی ایجاب کند وزارت نیرو می‌بایستی با جلب نظر وزارت کشاورزی در مورد تغییر اولویت مصارف کشاورزی، صنعتی و معدنی تصمیم لازم اتخاذ کند. پروانه مصرف معقول با ذکر کامل مشخصات مندرج در آن

در دفاتر مخصوصی ثبت و به عنوان نسخ اصلی پروانه‌های مصرف معقول حسب مورد در اداره کشاورزی محل یا شرکت آب منطقه‌ای مربوطه نگهداری خواهد شد. در موارد اختلاف و استعلام، این دفاتر قابل استناد می‌باش

در مناطقی که حقابه‌داران یا مصرف‌کنندگان آب پس از انتشار آگهی موضوع ماده یک در مهلت مقرر اقدامی در مورد ارائه اطلاعات نمایند حسب مورد ادارات کشاورزی در ارتباط با مصارف کشاورزی و سازمان‌های آب منطقه در رابطه با سایر مصارف مکلفند با برنامه‌ریزی مشخصی نسبت به جمع‌آوری اطلاعات و تشکیل پرونده و ارسال به هیأت سه نفری اقدام نمایند به نحوی که کلیه حقابه‌داران و مصرف‌کنندگان موضوع آگهی شناسایی و برای آنها پروانه مصرف معقول صادر شود.^۱

وزارتین کشاورزی و نیرو تسهیلات ممکن را برای تحویل مقدار آب مندرج در پروانه معقول به صاحبان پروانه و ارشاد آنها در انتخاب مناسب‌ترین شیوه آبیاری به منظور جلوگیری از تلفات و بالا بردن بازده آبیاری فراهم خواهند آورد.

۸-۴. پروانه بهره‌برداری از آب (سند آب) در قانون تشویق سرمایه‌گذاران در طرح‌های تأمین آب کشور مصوب ۱۳۸۱

در قانون تشویق سرمایه‌گذاران در طرح‌های تأمین آب کشور مصوب ۱۳۸۱ از پروانه بهره‌برداری از آب به «سند آب» تعبیر می‌کند. بر اساس این ماده واحده «به منظور تشویق سرمایه‌گذاران خصوصی (حقیقی و حقوقی) و تعاونی برای سرمایه‌گذاری در طرح‌های تأمین آب و ایجاد شبکه‌های آبیاری و زهکشی و طرح‌های آب و خاک به وزارتخانه‌های نیرو و جهاد کشاورزی و حسب مورد و در چهار چوب وظایف قانونی اجازه داده می‌شود که اجرای طرح‌های فوق‌الذکر که حداکثر ۳۰ درصد عملیات اجرایی آنها خاتمه یافته و نیز طرح‌های که مطالعات مرحله دوم آنها تصویب شده باشد را به سرمایه‌گذاران مزبور با شرایط زیر واگذار کنند:

۱- تأیید محل احداث تأسیسات و نظارت مهندسی در کلیه مراحل و حسب مورد به عهده وزارت نیرو و یا وزارت جهاد کشاورزی خواهد بود.

۱. مواد ۹، ۸ و ۱۰ آیین‌نامه اجرایی صدور پروانه مصرف معقول ۱۳۶۳.

۲- کلیه آب استحصالی بجزء حقاچه‌های موجود به سرمایه‌گذار تخصیص یافته و سند آب صادر می‌شود.

۳- حقوقی که در نتیجه این گونه سرمایه‌گذاری‌ها حاصل می‌شود، در حد سند آب صادره، متعلق به سرمایه‌گذار خواهد بود و سرمایه‌گذار می‌تواند با انتخاب الگوی اقتصادی مورد توافق با وزارت نیرو به شرح قرار داد، آب را مصرف کند و یا به فروش برساند.

با توجه به این موضوع که عنوان «طرح‌های تأمین آب» در این قانون به صورت مطلق آورده شده است مشمول کلیه طرح‌ها از جمله حفر قنات و احیاء قنات و چشمه‌سارها و طرح‌های آبی کوچک هم می‌شود این موضوع هم در رویه عملی محرز است و هم از مفاد ماده ۲۹ آیین نامه اجرایی قانون مذکور استنباط می‌شود.^۱

در بند «ه» ماده ۱ آیین نامه اجرایی بند ۷ ماده واحده قانون تشویق سرمایه‌گذاری در طرح‌های آب کشور ۱۳۸۲ هیأت وزیران، «سند آب» این گونه تعریف شده است «پروانه بهره‌برداری از آب است که بر اساس الگوهای تعیین شده برای هر نوع مصرف و برحسب درصدی از آب استحصالی و زمان بهره‌برداری توسط وزارت نیرو صادر می‌گردد».

وزارت نیرو موظف است ظرف مدتی که کمیته اجرایی قانون سرمایه‌گذاری در طرح‌های آب تعیین خواهد نمود، برای هر یک از طرح‌های منتخب حقاچه‌های موجود مرتبط با طرح را از نظر درصد و زمان مصرف مشخص و برای صاحبان حقاچه‌ها سند آب صادر نماید. وزارت نیرو مکلف است پس از صدور پروانه بهره‌برداری از تأسیسات نسبت به صدور سند آب مطابق مفاد مقررات قانون و آیین نامه به نام سرمایه‌گذار اقدام نماید سند آب صادر شده در طول دوره بهره‌برداری معتبر است و پس از آن فاقد اعتبار می‌باشد. اسناد آب صادر شده قابل انتقال به غیر می‌باشد.^۲

۱. ماده ۲۹ آیین نامه اجرایی قانون سرمایه‌گذاری در طرح‌های تأمین آب «تسهیلات پیش‌بینی شده در ماده ۱۰۶ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۸ - یا تسهیلات مشابه در قوانین موضوعه در زمینه تأمین مالی برای اجرای طرح‌های تأمین آب، شبکه‌های اصلی و فرعی آبیاری و زهکشی، طرح‌های کوچک آبی، احیاء قنات و چشمه‌سارها شامل سرمایه‌گذاری موضوع این آیین نامه نیز می‌باشد».

۲. بند ۵ ماده ۵ و ماده ۲۴ آیین نامه اجرایی قانون سرمایه‌گذاری در طرح‌های تأمین آب ۱۳۸۲.

نتیجه

قنات به عنوان یک منبع سنتی آبیاری و انرژی در کشور عمری برابر با تمدن ایران دارد. با ورود تکنولوژی حفر چاه عمیق و با برداشت بی‌رویه از آب‌های زیرزمینی، اکثر قنات‌ها که در مجاورت چاه‌ها بودند به دلیل برداشت آب از سطوح زیرین آب‌های زیرزمینی، عدم رعایت حریم قنات‌ها و عدم لایروبی خشک شدند یا با کاهش شدید آب روبه‌رو گشتند. بر همین اساس در تاریخ ۱۳۴۷/۴/۱۲ قانون آب و نحوه ملی شدن آن وضع گردید و از آن سال به بعد قاعده تغییر یافت و آب که قبلاً بر اساس قانون مدنی جزء مباحات بود، "ملی" شد و تحت مالکیت عمومی قرار گرفت و اختیار حفاظت و اجازه بهره‌برداری از آب‌ها به دولت واگذار شد. بعد از انقلاب هم سیاست مقنن تغییر پیدا نکرد و اصل ۴۵ قانون اساسی و قانون توزیع عادلانه آب ۱۳۶۱ آب‌ها را متعلق به عموم مردم دانست و جهت هرگونه بهره‌برداری از آب‌های زیرزمینی به وسیله حفر قنات و چاه آب باید مجوزهای لازم را از دولت اخذ کرد. این مجوزهای بهره‌برداری، حق انتفاع از آب‌های زیرزمینی را برای مدت معین و مقدار مشخص به بهره‌بردار می‌دهد و حق مالکیت آب‌های زیرزمینی به حق انتفاع تبدیل شد.

در بهره‌برداری از آب‌های زیرزمینی به وسیله حفر قنات و چاه آب رعایت حریم کمی و حریم کیفی قنات و چاه آب (به دلیل تأثیرگذاری بر سایر تأسیسات آبی) حائز اهمیت است. به همین جهت قوانین باید، به تعیین حریم کمی و کیفی قنات‌ها پرداخته و روش‌های علمی و فنی را برای تعیین آن مشخص نموده تا به حقوق مکتسبه‌ی اشخاص خللی وارد نشود.

با توجه به این که قنات از جمله اموال غیرمنقول است، لذا طبق قانون ثبت باید ثبت هم بشود. بنابر رأی مشورتی شورای عالی ثبت در مورخ ۱۳۲۵/۱۲/۶، ثبت اعیانی شامل قنات‌ها هم می‌گردد، یعنی نسبت به ثبت قنات‌ها همانند سایر اموال و اعیانی غیرمنقول اقدام می‌شود. البته باید در هنگام ثبت، به عمومی یا خصوصی بودن مالکیت قنات نیز توجه نمود. می‌توان گفت: از دیدگاه قانون ثبت، قنات‌ها دو نوع هستند. نوع اول: قنات‌هایی که تابع املاک بوده و مستقلاً مورد معامله واقع نمی‌شود. نوع دوم: قنات‌های که تابع املاک نبوده و مستقلاً مورد معامله واقع می‌گردد. ثبت قنات‌های غیر مستقل، تابع ثبت ملک است و در ذیل همان ثبت آورده می‌شود، اما برای قنات‌های مستقل دفتر جداگانه‌ای به نام ثبت قنات‌ها تخصیص داده می‌شود (ماده ۱۲۶ آیین نامه قانون ثبت اصلاحی ۱۳۸۰). لازم به ذکر است از آنجایی که به

موجب قانون جامع حدنگار ۱۳۹۳ کلیه املاک و اراضی کشور باید مساحی شوند لذا قنات های دارای سند مالکیت نیز از این قانون مستثنی نیستند

با توجه به تحلیل حقوقی صورت گرفته از وضعیت قناتها، به نظر می رسد با توجه به افزایش نیاز به آب به دلایل گوناگون و نقشی که قناتها در این راستا در ایران بازی می کنند، باید بیش از پیش به آنها توجه شود. شایسته است مجموعه ای از تدابیر فنی، اداری و قانونی و اقدامات اجرایی و زیربنایی با هدف برقراری تعادل در عرضه و تقاضای آب، احیاء و بهره-برداری از قناتها اتخاذ شود و قوانین حمایتی بیشتر جهت حمایت و توسعه سرمایه گذاری در این حوزه وضع شود تا قابلیت های قنات به عنوان میراثی کهن بیش از پیش در تمام زمینه ها از تامین آب و انرژی گرفته تا توریسم به فعلیت برسد.

منابع

- ۱- دهخدا، علی اکبر، لغت نامه، نرم افزار
- ۲- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، ج ۱۲، گنج دانش، ۱۳۸۱.
- ۳- سید سجادی، سید منصور، قنات "کاریز"، (تاریخچه - ساختمان و چگونگی گسترش آن در جهان) انجمن فرهنگی ایتالیا - تهران، ۱۳۶۱.
- ۴- شهری، غلامرضا؛ حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی، چ. چهل و دوم، بهار ۱۳۹۴.
- ۵- طباطبایی حصار، نسرین، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، چاپ اول، تهران، سال ۱۳۹.
- ۶- عبداللهی، محمود: مبانی فقهی اقتصاد اسلامی، دفتر انتشارات اسلامی ۱۳۷۵.
- ۷- عدل (منصور السلطنه)، مصطفی: حقوق مدنی، به کوشش محمدرضا بندرچی، انتشارات بحر العلوم، چاپ اول، ۱۳۷۳
- ۸- کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، چاپ چهل و چهارم، نشر میزان، ۱۳۹۴.
- ۹- کردوانی، پرویز، منابع و مسائل آب در ایران، جلد اول، انتشارات دانشگاه تهران ۱۳۹۰.
- ۱۰- -----، ژئوهیدرولوژی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم ۱۳۸۵.
- ۱۱- کنعانی، محمد طاهر: تملک اموال عمومی و مباحات، نشر میزان، چاپ اول، ۱۳۸۷
- ۱۲- مشهدی، علی؛ حقوق کاداستر (کاداستر در نظام اطلاعاتی ثبت)، انتشارات خرسندی، چاپ اول، ۱۳۹۵

مقالات

- ۱- جعفری ندوشن، علی اکبر؛ تعادل بخشی منابع آب در پرتو تعدیل مالکیت خصوصی حق بهره‌برداری، مجله: مطالعات حقوق انرژی « بهار و تابستان ۱۳۹۵ - شماره ۳ علمی - پژوهشی (۱۸ صفحه - از ۱ تا ۱۸)
- ۲- خیرابی، جمشید «انتخاب مناسب قنات یا چاه بر چه موازینی باید استوار باشد»، مجله مسائل کشاورزی ایران، شماره سوم، تابستان ۱۳۶۰.
- ۳- دانائیان، محمدرضا، « بررسی امکان کاربرد مدل های کامپیوتری در مطالعه وضعیت قنات» درج شده در کتاب مجموعه مقالات قنات، ناشر شرکت سهامی آب منطقه ای یزد، جلد اول، چاپ اول، ۱۳۷۹.

- ۵- روح الامینی، محمود؛ آسیب شناسی قوانین ایران در قبال صیانت و حفظ منابع آب های سطحی و زیرزمینی، مجله: مطالعات حقوق انرژی « بهار و تابستان ۱۳۹۷ - شماره ۷ علمی - پژوهشی (۳۰ صفحه - از ۶۱ تا ۹۰)
- ۶- کریمی، عباس، بهره برداری از انفال، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، مقاله ۴، دوره ۴۳، شماره پیاپی ۷۸۱، بهار ۱۳۷۸.
- ۷- کردوانی، پرویز: ایران خاستگاه قنات (کاریز) و منشاء گسترش آن در جهان، پژوهش های جغرافیایی، مقاله ۱، دوره ۳۴، شماره ۰ - شماره پیاپی ۱۴۲۳، پاییز ۱۳۷۷.
- ۸- مالکی، احمد، «گزارشی از قنات تهران»، درج شده در کتاب مجموعه مقالات قنات، ناشر شرکت سهامی آب منطقه ای یزد، جلد دوم، چاپ اول ۱۳۷۹.
- ۹- میر باقری، سید احمد و عطایی یزد، محمد رضا «مشخصات و ویژگیهای قنات فیروز آباد - مجموعرد یکی از کهن ترین قنات ایران» در ج شده در کتاب مجموعه مقالات قنات، ناشر شرکت سهامی آب منطقه ای یزد، جلد اول، چاپ اول ۱۳۷۹.
- ۱۰- هنری، مرتضی، مطالعه ای در گسترش کاریز از ایران به نقاط دیگر جهان، هنر و مردم، شماره ۱۹۰-۱۸۰ سال ۱۳۵۷.

منابع اینترنتی

- <http://icqhs.org/SC.php?type=static&id=1>-
- www.ijtp.com/IJTPE/IJTPE.../14-IJTPE-Issue6-Vol3-No1-Mar2011-pp69-75.pdf
- <http://ipogea.org/en/born-the-desert-an-architecture-that-produces-water-and-energy-from-design-by-pietrolaureano>
- http://www.unesco.org/new/en/media-services/single-view/news/four_sites_inscribed_on_unescos_world_heritage_list/#.V6HVTet961s
- <http://whc.unesco.org/en/list/1315/documents/>
- <http://www.wipo.int/tk/en/>
- <http://yz.ssaa.ir/>