

علت عمده پدیده زمین‌خواری اجرای سلیقه‌ی قانون است

مدتهاست مسوولان در رده‌های مختلف بر لزوم پیگیری و برخورد با جرایم زمین‌خواری تاکید دارند اما به اعتقاد برخی صاحب‌نظران، در

پیشگیری از چنین جرایمی همواره با معلول برخورد شده و هیچ گاه علت اصلی وقوع آن برای حل ریشه‌ی مشکل مورد کنکاش قرار نگرفته است. به اعتقاد برخی کارشناسان حقوقی یکی از دلایل وقوع زمین‌خواری، وجود قوانینی است که راه را برای سوءاستفاده از قانون باز می‌گذارد و افراد آگاه از خلاءهای قانونی و در مواردی کسانی که مأمور اجرای قانون هستند، به بهره‌برداری از این مشکلات قانونی و خلاءها اقدام می‌کنند و به این ترتیب است که زمین‌خواری تبدیل به یک بیماری اقتصادی می‌شود. از سوی دیگر برخی از حقوقدانان بر این عقیده‌اند که مشکل زمین‌خواری ناشی از قوانین ناقص نیست بلکه نحوه‌ی اجرای قانون به همراه وجود بیماری اقتصادی، دلیل به وجود آمدن این پدیده است.

پدیده زمین‌خواری از اقتصاد بیمار نشأت می‌گیرد به گزارش خبرنگار حقوقی خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، ناصر چوبدار با بیان اینکه پدیده زمین‌خواری از اقتصاد بیمار ریشه می‌گیرد، معتقد است: قوانین مربوط به زمین خواری باید با قاطعیت اجرا شوند.

این حقوقدان، اظهار داشت: اصطلاح زمین‌خواری پدیده‌ای است که از اقتصاد بیمار ریشه می‌گیرد. اگر در امور اقتصادی به مرحله‌ای برسیم که از وضعیت فعلی‌های یا بیم یقیناً در کنار سایر اقدامات قانونی موجود و صورت گرفته راه کارهای مناسبی برای اصلاح این امر پیش روست.

وی ادامه داد: یکی از دلایل ایجاد پدیده زمین‌خواری این است که سرمایه‌های سرگردان و سرمایه‌هایی که به دلایل مختلف در بخش تولید به کار برده نمی‌شود، خواه ناخواه به محل‌های سودآورتر سوق داده می‌شود.

چوبدار، تصریح کرد: قوانین ما درباره‌ی زمین و تملک نقص ندارند و عمدتاً روشن هستند، اما علت اصلی ایجاد زمین‌خواری، برخی مسائل اقتصادی است. به عنوان مثال اگر در بحث تولید مشکلات وجود نداشته باشد یقیناً سرمایه‌های سرگردان به این سو روانه خواهد شد.

وی افزود: به طور طبیعی افراد سودجو در زمینه‌ی تملک زمین تمایل بیشتری به کسب درآمد نامشروع دارند که در نهایت به زمین خواری می‌رسند که البته قانون برای آنها تعیین تکلیف کرده است. به عنوان مثال زمین‌هایی که قابلیت تغییر کاربری به مسکونی را ندارند، به شکل‌های مختلف با سوء استفاده از موقعیت‌های مختلف موجود، به مسکونی تغییر کاربری پیدا می‌کنند.

این حقوقدان اظهار داشت: به طور کلی قوانین مشخصی درباره‌ی تغییر کاربری مسکونی و کشاورزی وجود دارد، اما در اجرای این قوانین با

مشکلاتي روبرو هستيم که بايد با دقت و قاطعيت بيشتري اعمال و اجرا شوند.

چوبدار خاطرنشان کرد: راهکار بسياري از مسائل در قوانين مشخص شده است، اما مشکل جامعه در اجرا و نحوه عملکرد برخي مجريان قانون است. قوه قضاييه نيز بايد با برخورد قاطع به اين پرونده‌ها رسيدگي کند.

علت عمده پديده زمين‌خواري اجراي ناقص و سليقه‌ي قانون است همچنين يك عضو هيات مديره كانون وکلای فارس نيز در اين زمينه معتقد است که در برخي مواقع علت پديده زمين‌خواري قوانين يا نقص قوانين است، اما علت عمده مربوط به عدم اجراي قوانين، اجراي ناقص يا سليقه‌اي آن است.

بهادر بهزادي، به ايسنا، اظهار داشت: اصل 45 قانون اساسي اموال و ثروت‌هاي عمومي از جمله زمين‌هاي موات، کوه‌ها، جنگل‌ها و مراتع را در اختيار حکومت اسلامي قرار داده است. مواردی که مشهور به تعبیر زمين‌خواري ميشوند در واقع تصاحب غيرمجاز اراضي متعلق به دولت است.

وي ادامه داد: آن دسته از اقداماتي که نسبت به اراضي اشخاص صورت مي‌گيرد در قالب پديده زمين‌خواري نمي‌گنجد و در قالب جرايم عمومي است که شاکي خصوصي دارد و اشخاص بايد مدافع حقوق خود باشند، اما آن قسمت که مربوط به اراضي دولت است اصطلاحاً به زمين‌خواري معروف شده‌اند.

اين وکیل دادگستري اظهار داشت: در برخي مواقع علت پديده زمين‌خواري قوانين يا نقص قوانين است، اما علت عمده مربوط به عدم اجراي قوانين، اجراي ناقص يا سليقه‌اي آن است.

وي تصريح کرد: کمیسیون ماده 12 قانون زمين شهري سازمان مسکن و شهرسازي مرجع تشخيص نوع اراضي است و اگر در نهايت زميني را موات تشخيص داد اداره زمين شهري سازمان مسکن و شهرسازي بايد پيگیر صدور سند اراضي به نام دولت و ابطال ثبت اشخاص باشد.

بهبزادي، به بيان برخي قوانين درباره اراضي پرداخت و خاطرنشان کرد: قانون مرجع تشخيص اراضي موات مصوب 30/9/65 مجلس شوراي اسلامي، در مورد اراضي خارج از محدوده شهرهاست که هيات‌هاي 7 نفره نيز مرجع تشخيص اراضي موات هستند و آن قانون به اين امر اشاره دارد که اراضي موات در اختيار حکومت اسلامي است و جهت توليد محصولات کشاورزي، صنعتي و ايجاد اشتغال به اشخاص واجد شرايط واگذار ميشود، اين قانون ممکن است يکي از موارد سوء استفاده باشد.

اين حقوقدان تصريح کرد: در اين قانون ممکن است افرادي به طور

صوري واجد شرایط تشخیص داده شوند و اراضی دولتی را تحت عنوان صوري ایجاد اشتغال، کشاورزی یا تولید محصولات کشاورزی در اختیار افراد غیر واجد شرایط قرار دهند.

وی افزود: در لایحه قانونی اصلاح و لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در جمهوری اسلامی مصوب 26/1/59 شورای انقلاب، نیز نحوه واگذاری اراضی را در اختیار هیاتهای واگذاری زمین و امور اراضی قرار داده است که اقدام واگذاری زمین به افراد واجد شرایط در بعضی موارد سلیقه‌ای است که سبب واگذاری زمین موات یا کشاورزی به شخصی میشود که اصلاً نیازی به این اراضی ندارد که با قیمت نازل زمین را خریداری و با قیمت بالا به اشخاص واجد شرایط می‌فروشد که از این واسطه‌گری و جوهی به دست می‌آورند.

بهزادی، خاطرنشان کرد: قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع و قانون ملی شدن جنگل‌ها، اراضی ملی شده را در اختیار دولت قرار داده است و معیار اراضی ملی را تشخیص ادارهی منابع طبیعی قرار داده که این تشخیص قابل اعتراض در کمیسیون بود که در ماده 56 قانون جنگل‌ها و مراتع پیش‌بینی شده بود، اما بعد از انقلاب قانونی تحت عنوان ماده واحده تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده 56 قانون جنگل‌ها و مراتع تصویب شد که این قانون آرای کمیسیون ماده 56 و همچنین تشخیص ادارات منابع طبیعی را قابل اعتراض در دادگاه‌ها عمومی محل دانست و نهایتاً گفت که رای دادگاه‌های عمومی محل قابل تجدیدنظر است.

بهزادی، تأکید کرد: در واقع آن ماده واحده يك باب را باز کرد که اراضی که از قبل ملی اعلام شده بود، مجدداً رسیدگی شود و این امر در مواردی موجب سوءاستفاده شد که اراضی موات و دولتی و ملی شده تحت عنوان مستثنیات از حاکمیت دولت خارج میشد، درست است که این امر در بعضی از موارد موجب احقاق حق مردم میشود، اما در بعضی از موارد اراضی دولت از دسترس خارج میشود.

وی تصریح کرد: در این رابطه از شورای نگهبان نیز استعلام شد که در نهایت وضعیت اراضی که قبلاً ملی اعلام شده، در صورتی که احیا شده باشد چیست؟ شورای نگهبان دو نظریه صادر کرد. نخست نظریه 2650 در تاریخ 68/8/4 که به موجب این نظریه اعلام شد ماده 55 قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع نسبت به اراضی ملی که قبل از انقلاب احیا شده، باطل میشود در اراضی که قبل از انقلاب احیا شده در مالکیت احیاکننده قرار می‌گیرد و در مالکیت دولت نیست.

بهزادی گفت: به موجب نظریه تفسیری 5908 مورخ 23/1/73 شورای نگهبان در پاسخ به دیوان عدالت اداری هرگونه احیایی که تا اسفند ماه سال 65 صورت گرفته سبب مالکیت احیاکننده است. در نتیجه اراضی

ملي که تا تاريخ 65 تخریب شده بود بدین طریق شوراي نگهبان بر مالکیت اشخاص صحه گذاشت و این امر باعث شد که بسیاری از اراضي دولت از تملك دولت خارج شود.

این وکیل دادگستري تصريح کرد: در نهایت این که قسمت اعظم مشکلات در رابطه با پدیده زمین خواري در اجرائي قوانین است و اگر قانون گذار قرار است اقدامي انجام دهد باید ضمانت اجرائي برای متخلفان از اجرائي صحیح قوانین در نظر گیرد. در اغلب موارد خود قوانین قابل تحمل است و اغلب آنها موجب سوءاستفاده نمیشود، اما اجرائي آنها سبب سوءاستفاده میشود.

بهزادي گفت: انتقاد در رابطه با افزایش زمین خواري متوجه بسیاری از برخی مسوولان است که نظارت صحیحی بر اجرائي مقررات توسط مسوولان رده پایین تر نمیکنند و هنگامی که زمینه سوءاستفاده فراهم باشد با توجه به اینکه انسان همیشه زیاده طلب و علاقه مند به نفع اقتصادی باب سوءاستفاده نیز باز است.

املاک بدون سند مالکیت مستقل زمینه سوءاستفاده و زمین خواري را فراهم میکنند

يك حقوقدان نیز گفت: در رابطه با قوانین مربوط به اراضي، خلاءهاي قانوني زيادي وجود دارد و راه سوءاستفاده براي همه به ویژه مجریان قانون وجود دارد.

استكي به خبرنگار ایسنا اظهار داشت: قانون خاصی راجع به اراضي و املاک در بخش اقتصادی وجود ندارد، البته ما قانون مسکن و شهرسازي به اصطلاح قانون اراضي را داریم. سوءاستفاده هايي که انجام میشود از زاویه دیگری است، یکی از این زاویه ها دو نرخی بودن قیمت زمین بود. تا چند سال گذشته قیمت زمین دو نرخ دولتي و آزاد داشت.

وي ادامه داد: در حال حاضر بحث منطقه بندي براي تعیین قیمت زمین ها مطرح است. مساله دو نرخی بودن قیمت زمین زمینه نیز سوءاستفاده را فراهم می کرد.

این وکیل دادگستري با بیان اینکه بخشی از املاک و اراضي کشور هنوز داراي نقشه، شماره و پلاک ثبتي نیستند، تصريح کرد: برخی از اراضي نیز با مساحت بسیار بالا يك پلاک ثبتي دارند و به صورت خرده فروشي بین مردم رد و بدل میشوند. املاک بدون سند مالکیت مستقل، زمینه سوءاستفاده و زمین خواري را فراهم می کند.

وي، قوانین در حوزه املاک و مستغلات را بسیار قدیمی و کهنه دانست و افزود: این قوانین پاسخگوي مشکلات جامعه نیستند. برخی از اراضي و املاک به ویژه در داخل محدوده شهرها موقعیت ثبتي درستي ندارند، یعنی سند مالکیت برای آنها صادر نشده و اگر هم صادر شده به صورتي است که افراد میتوانند سوءاستفاده کنند.

استکی، مسالهی دیگر را وجود مشکل در نحوه نقل و انتقال اسناد و مالکیت‌ها دانست و اظهار داشت: گاهی برخی افراد با جعل سند و سندسازی، فرد دیگری را به جای مالک واقعی قرار می‌دهند و اقدام به نقل و انتقال اسناد و مالکیت‌های زمین‌ها می‌کنند. بعضی از دفترخانه‌ها نیز در سوءاستفاده‌های انجام شده دخیل هستند.

این حقوقدان گفت: به طور کلی در رابطه با قوانین منابع طبیعی و ملی خارج از محدوده شهرها، چه در حوزه قانون مسکن و شهرسازی و سایر مقرراتی که وجود دارد، خلاءهای قانونی زیادی موجود است و راه سوءاستفاده به‌ویژه برای مجریان قانون وجود دارد.

وی، تصریح کرد: ما باید وظایف را به وسیله قانون مشخص کنیم و اگر بخواهیم وظیفه را بر اساس اخلاق، وجدان و امانت‌داری مشخص کنیم نمی‌توانیم به اداره کشور بپردازیم. باید طرح قوانین و نظارت بر اجرای قانون به شکلی باشد که به هیچ مسوول نااهلی اجازه عمل ناشایست داده نشود.

این حقوقدان، اظهار داشت: وظیفه مسوولان اجرای قانون است. دستگاه مقننه ما باید فعال شود و کمیسیون‌ها و کمیته‌های بسیار تخصصی تشکیل دهد و قوانین را به نحوی تصویب کند که جلوی تمامی سوءاستفاده‌ها را بگیرد.

مشکل زمین‌خواری با برخورد صحیح قضایی و سیستم اداری سالم حل خواهد شد

یک حقوقدان دیگر نیز معتقد است: در باب پدیده زمین‌خواری مشکل در قانون نیست، بلکه مشکل اصلی اداری، اجرایی و قضایی است؛ زیرا با همین قوانین موجود اگر برخورد صحیح قضایی صورت گیرد و سیستم اداری سالم عمل کند، مشکلات پیرامون پدیده زمین‌خواری حل خواهد شد.

احمد فتحی، در گفت‌وگو با خبرنگار حقوقی ایسنا، اظهار داشت: اصطلاح زمین‌خواری ریشه در قوانین موجود ندارد و طبق عرف زمین‌خواری پدیده ناشی از فعل و انفعالات افرادی است که در جهت تملک، تصرف و فروش زمین‌های دیگران، عملیات غیر قانونی انجام می‌دهند.

وی تصریح کرد: آنچه که زمینه را برای فعالیت افراد سودجو در مورد زمین‌خواری مساعد می‌کند، مکانیزه نبودن ثبت اسناد و املاک در ایران و مهاجرت سیاسی برخی از مالکان اراضی بزرگ، طی سه دهه اخیر و بی‌صاحب ماندن آن اراضی است.

فتحی، خاطرنشان کرد: انجام اقداماتی نظیر جعل اسناد، فروش اراضی به افراد متعدد، عدم برخورد قاطع مراجع قضایی، اطالهی دادرسی و فساد اداری در مراجعی که گلوگاه اطلاعات مربوط به اراضی مختلف هستند از جمله دلایل افزایش پدیده زمین‌خواری شده است.

وي افزود: در باب پدیده‌ی زمین‌خواری مشکل در قانون نیست، بلکه مشکل اصلی اداری، اجرایی و قضایی است؛ زیرا با همین قوانین موجود، اگر برخورد صحیح قضایی صورت گیرد و سیستم اداری سالم عمل کند، مشکلات پیرامون پدیده‌ی زمین‌خواری حل خواهد شد.

فتحي اظهار داشت: هر نوع عملیات غیر قانونی که در هر کشوری انجام میشود، درجه‌ی ایمنی قانونی و امنیت قضایی در آن جامعه را کاهش میدهد. اگر امنیت قضایی و قانونی در حد قابل قبول و استاندارد باشد جامعه با مشکلاتی نظیر زمین‌خواری کمتر مواجه خواهد بود.

وي تصريح کرد: باید برنامه‌ای میان مدت برای مکانیزه کردن ثبت اسناد و املاک انجام و تکلیف اراضی که مالکان آنها در ایران نیستند، مشخص شود. برخورد قاطع و قانونی با سودجویان در این زمینه از ضروریات رفع این امر است.

برای جلوگیری از پدیده زمین‌خواری قانون وجود دارد، اما در نظارت و اجرا با مشکلاتی مواجه هستیم

همچنین يك وکیل دادگستری معتقد است که برای جلوگیری از پدیده زمین خواری قانون وجود دارد، اما در نظارت و اجرای آن با مشکلاتی مواجه هستیم.

عباس برزگر به خبرنگار ایسنا گفت: در قوانین عنوانی به نام زمین خواری وجود ندارد، اما تصرفات غیر قانونی اراضی ملی و انفعال در برابر آن تحت عنوان زمین خواری مصطلح شده و از سوی مردم و گاهی مسؤولان قضایی به کاربرده میشود.

وي دلائل افزایش پدیده‌ی زمین خواری را عدم نظارت و برخورد قاطع توسط ارگان‌هایی که مسؤولیت حفظ و حراست از اراضی ملی را بر عهده دارند، تخلف برخی سازمان‌های دولتی و دخالت در اراضی که تحت تصرف قانونی سازمان‌های دیگر قرار دارند، عنوان کرد.

این وکیل دادگستری، تصریح کرد: در بحث حفظ اراضی ملی نیز به لحاظ این‌که سند مالکیت در اختیار منابع طبیعی و به نام منابع طبیعی صادر میشود، مسؤولیت حفظ و برخورد و رفع تصرفات غیرقانونی اشخاص و خلعت برعهده‌ی کسی است که سند به نام او صادر شده و گاهی بعضی قصورها منجر به تصرفات غیر قانونی اشخاص شده است.

وي خاطرنشان کرد: دلیل دیگر افزایش پدیده‌ی زمین خواری، باز بودن یا تمدید مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت است. متأسفانه گاهی برخی از مسؤولان دولتی مربوطه در برخورد با افرادی که به تصرف اراضی می‌پردازند، چندان قاطعیت ندارند.

برزگر، افزود: بر اساس تبصره‌ی 4 ماده‌ی 31 اصلاحی از فصل پنجم اصلاح پاره‌ای از قوانین سازمان جنگل‌ها و مراتع، مناطقی که تحت عنوان مناطق حفاظت شده یا پارک ملی در اختیار سازمان حفاظت محیط زیست

قرار گرفته یا خواهد گرفت، قابل واگذاری به غیر نیستند، اما متأسفانه در مواقعی اشخاص حقیقی و با نفوذ با استفاده از نفوذ خود اقدام به اموری چون زمین خواری می‌کنند که اگر سازمان‌های مسوول پیگیری این امر برخورد جدی انجام دهند و اغماض نکنند راه ورود و نفوذ به این امور بسته خواهد شد.

وی تأکید کرد: برای جلوگیری از پدیده زمین خواری قانون وجود دارد، اما در نظارت و اجرای آن با مشکلاتی مواجه هستیم. پدیده زمین‌خواری ناشی از تنوع و تکثر قوانین حاکم بر امور اراضی است

همچنین سیدمحمدصادق آل محمد نیز به خبرنگار حقوقی ایسنا، گفت: یکپارچگی قوانین مربوط به زمین و طبقه‌بندی اراضی توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای مبارزه با پدیده زمین‌خواری ضروری است. این حقوقدان، درباره‌ی خلاءهای قانونی که زمینه سوءاستفاده افراد را برای زمین‌خواری فراهم می‌کند، اظهار داشت: زمین‌خواری از جرایم و مفسد اقتصادی است که سال‌های سال در کشور ایجاد شده و تاکنون اقدام کارشناسانه و جدی برای مبارزه با آن صورت نگرفته است. همچنین قوانین خاص و مدونی که بتواند با این پدیده به طور مستقیم برخورد کند نیز وجود ندارد.

وی ادامه داد: به نظر نمی‌آید با قوانین موجود به نتیجه‌ی مطلوبی در امر مبارزه و جلوگیری از این پدیده‌ی نامطلوب برسیم. پدیده‌ی زمین‌خواری در ایران ناشی از تنوع و تکثر قوانین حاکم بر امور اراضی است زیرا اراضی در تقسیم‌بندی بسیار وسیعی مانند اراضی خالصه، ملی، زراعی، موات و بایر قرار دارند.

آل‌محمد، تصریح کرد: با تقسیم‌بندی وسیع برای اراضی و اینکه متولی این گروه از اراضی مشخص نیستند، محافظت و نگهداری از آنها با مشکل روبه‌رو می‌شود. تنوع قوانین و نبود متولی و مسوول مشخص سبب شده کسانی که برای زمین‌خواری آمادگی دارند از این موارد سوءاستفاده کنند.

این وکیل دادگستری، درباره‌ی از بین بردن زمینه‌های ایجاد زمین‌خواری، اظهار داشت: یکپارچگی قوانین موجود برای اراضی مختلف و طبقه‌بندی آنها توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت مبارزه با پدیده‌ی زمین‌خواری ضروری است.

آل‌محمد در پایان گفت: برای برخورد با پدیده‌ی زمین‌خواری که اثر منفی بر اقتصاد کشور دارد، باید قوانین متنوع و متکثر حاکم بر اراضی یکپارچه شوند که این امر از وظایف قوه‌ی مقننه است. ثبت و نقشه‌برداری رایانه‌یی، تعیین مسوول و متولی اراضی مختلف و قرار گرفتن در ضوابط قانونمند برای تغییر کاربری از دیگر موارد مورد

نیاز برای برخورد با این پدیده است.
انتهاي پیام

**بیماری زمین‌خواری، اقتصاد و قانون//
*زمین‌خواری از تكثر قوانین حاکم بر اراضی
ناشی می‌شود *علت عمده پدیده‌ی زمین‌خواری
اجرای سلیقه‌یی قانون است**