

## ◆ هزینه سنگین، روی دیگر سکه!

به نظر می‌رسد این تنها یکروی سکه است و روی دیگر سکه وقتی نمایان می‌شود که برای عمل به هر آنچه نهادهای مختلف پیش روی مستأجران می‌گذارند، مبالغ سنگینی هم بر دوش افراد می‌افتد که شاید توانایی پرداخت آن‌ها را نداشته باشند. در یک گزارش میدانی از چند نقطه حاشیه شهر مشهد، اکثر صاحبان و مالکان منازل از عدم توان مالی خود برای پرداخت بهای سند شکایت داشتند. بهایی که به گفته آن‌ها اگر اقساطی هم باشد از توان آن‌ها خارج است؛ اما این بهای سنگین از کجا نشأت می‌گیرد؟ به گفته مشاور شهر دار «هزینه تخلیفات ساخت و ساز و صدور پروانه شهرداری آن‌قدرها بالا نیست هر چند از فروردین ماه ۹۴ افزایش داشته است.» در حالی که برخی از مردم حاشیه شهر دریافت سند را منوط به پرداخت مبلغ بالایی عنوان می‌کنند، مدیر کل ثبت اسناد خراسان رضوی نظر می‌گوید: «هزینه‌ای که در قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی حاشیه شهر دریافت می‌شود، بر اساس ارزش منطقه‌ای ملک محاسبه و وصول می‌شود.» به گفته این مقام مسئول «درخواست سند برای اراضی وقفی حاشیه شهر که متولی آن آستان قدس یا اداره اوقاف است ممکن است بر حسب قیمت کنونی ملک طلب حق تقدیمی از سوی این نهادها در پی داشته باشد.» در راستای سنددار کردن زمین‌های وقفی اداره اوقاف و آستان قدس رضوی به دنبال احقاق حق زمین وقفی خود مبلغ کارشناس رسمی دادگستری را از مستأجر طلب می‌کند؛ همه این موارد وقتی روی هم جمع می‌شود مبلغ قابل توجهی می‌شود که متقاضی سند را در پرداخت آن عاجز می‌کند. منصوریان هم معتقد است: «وقتی حق زمین وقفی آستان قدس، اوقاف و هزینه عدم خلافی ساختمان شهرداری روی هم جمع می‌شود عدد فراوانی می‌شود و همین است که مالک در قابل دریافت سند و هزینه آن اعتراض دارد.» احمدزاده عنوان می‌کند: «معمولاً کارشناس رسمی دادگستری حقوق وقف را محاسبه کرده و حقوق وقف به صورت نقدی مطالبه می‌شود ولی اگر کسی مشکل داشته باشد برای دریافت حقوق وقف در طول زمان مساعدت‌هایی با وی انجام می‌شود.» مشجری نیز عنوان می‌کند: «آستان قدس رضوی هم ضمن رعایت غبطه وقف تاکنون در تعیین قیمت و دریافت آن مساعدت‌های ویژه‌ای اعمال کرده است.»

## ◆ غلبه رای منفی بر رای مثبت!

در اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی تاکنون در سطح استان تعداد ۸۰ هزار و ۵۷۲ تقاضا از طریق سامانه پذیرش شده که از این تعداد ۶۹ هزار و ۴۸۹ تقاضا تأیید شده و برای ۱۳ هزار و ۴۸۹ مورد رای مثبت و برای ۱۶ هزار و ۱ مورد رای منفی صادر شده است و سایر پرونده‌ها در جریان رسیدگی است. اما این وضعیت در شهر مشهد به این قرار است که؛ از مجموع ۲۷ هزار و ۳۹۹ تقاضای ثبت شده در مشهد ۲۴ هزار و ۳۱۶ تقاضا تأیید شده که در ناحیه یک ثبت مشهد از ۱۳ هزار و ۲۱۹ تقاضا، ۱۶۷۶ رای مثبت و ۵۳۶۰ رای منفی و در ناحیه دو ثبت مشهد از ۱۰ هزار و ۶۹۷ تقاضای تأیید شده ۷۸۱ رای مثبت و ۳۱۸۶ رای منفی در مجموع دو ناحیه ۱۱ هزار و ۵۰۳ رای صادر گردیده و سایر تقاضاها در جریان رسیدگی توسط کارشناسان هست.

## ◆ تعهد محضری برای معارضین احتمالی

وجود معارض یا مدعی احتمالی یکی از مشکلات رسمیت بخشی به این اسناد است، شهردار منطقه ۳ مشهد در این باره به ما می‌گوید: «راضی شمالی مشهد غالباً قولنامه‌ای هستند و چون خیلی از ساخت و سازها بدون قانون و نظام‌مهندسی انجام شده است به منظور نظارت بر ساخت و سازها پروانه ساختمانی یا قولنامه به همراه تعهد محضری صادر می‌کنیم تا در صورت پیدا شدن مالک دیگری امکان پیگیری داشته باشد.» معاون حقوقی اوقاف خراسان رضوی هم باین بیان اینکه «مهم‌ترین مشکل در راه سنددار کردن زمین‌های وقفی توسط متصرفین عدم آگاهی آن‌ها نسبت به مسائل شرعی است»، می‌افزاید: «در چنین مواردی هم با تبیین مسائل شرعی مربوط به وقف برای افراد مسئله حل می‌شود و در موارد اندکی هم افراد در مقابل پرداخت حق وقف البته به دلیل همان ناآگاهی مقاومت می‌کنند که وقف از طریق دادگاه به دنبال مطالبه حق وقف می‌رود ولی به طور کلی زمین‌هایی که به پدیده حاشیه‌نشینی دامن زده باشد مربوط به زمین‌های موقوفه اداره اوقاف نیست.»

## ◆ مردم با علم به وقفی بودن قولنامه می‌نویسند

معاون اراضی آستان قدس رضوی می‌گوید: «مالکیت موقوفه در برخی از پلاک‌ها با توجه به مدارک و مستندات قانونی بر کسی حتی متصرفین محل پوشیده نیست، بالاخره هر ملکی که مورد تصرف واقع می‌شود مالکی دارد لذا مفهوم رسمیت بخشی به‌ویژه در املاک موقوفه تعبیر صحیحی نیست اما برای اطلاع رسانی بیشتر اهالی یا خریداران قولنامه‌ای که مبادرت به خرید این گونه اراضی می‌کنند، اراضی محصور و با نصب تابلو در مناطق مختلف و درج اطلاعات در جراید اقداماتی انجام می‌شود و به همین دلیل در اکثر قولنامه‌ها به موقوفه بودن زمین در متن قولنامه اشاره شده است و خریدار با علم به آن مبادرت به خرید کرده است.» مدیر کل ثبت اسناد خراسان رضوی هم باین بیان اینکه «در قانون تعیین تکلیف برای سنددار کردن زمین‌های حاشیه شهر پس از صدور آرای گروه‌ها باید دو نوبت آگهی به فاصله ۱۵ روز در روزنامه‌های کثیر انتشار چاپ شود»، می‌افزاید: «پس از گذشت ۶۰ روز در صورت عدم وصول اعتراض سند مالکیت صادر می‌شود و چنانچه بعد از صدور سند فردی مدعی زمین پیدا شد حتی اگر سندی هم صادر شده باشد فرد مزبور می‌تواند از طریق محاکم به دنبال حق و حقوق خود باشد.»

## ◆ صدور سند به حاشیه‌نشینی دامن نزنند

اما علاءالدین سراج، کارشناس ثبت اسناد به کلی با سنددار کردن زمین‌های تصرفی و وقفی مخالف بوده و عنوان می‌کند: «سنددار کردن اراضی حاشیه شهر با وجود داشتن معارض درست نیست چرا که غصب زمین توسط مهاجران را افزایش می‌دهد.» وی معتقد است: «وضعیت کنونی و سنددار کردن زمین‌های وقفی و تصرفی بدین شکل روال خوبی نیست و با گسترش غصب فرقی نمی‌کند.»

## ◆ لزوم ورود حاکمیت به موضوع ساماندهی اسناد مالکیت

دغدغه فوق را می‌توان در این غالب رفع کرد که مسائل نظارتی را بعد از اتمام فرآیند ساماندهی بدون ذره‌ای اغماض رعایت کرد ولی در حال حاضر مسئله اصلی املاک و زمین‌های موجود است. هر چند دستگاه‌های مختلف شهرداری، اوقاف، آستان قدس رضوی و اداره کل ثبت اسناد به صورت بخشی قوانین و ضوابط مشخصی برای رسمیت بخشی به اسناد این مناطق دارند اما نبود هماهنگی موجب شده مردم تمایلی به این کار نداشته باشند. این انتظار از استانداری یا هر دستگاه حاکمیتی می‌رود که با ورود به موضوع این ارکان مختلف را در یک مسیر قرار دهد و موجب تسهیل این روند شود.