

## تصرف غیر قانونی با بهانه تصرف مالکانه

از آن جا که در شرع، به حکم قاعده «تسلیط»، تصرف افراد در اموالی که مالک آن هستند به رسمیت شناخته شده و ماده ۳۰ قانون مدنی نیز بر آن صحنه گذارده است، افراد می توانند در املاکی که مالک آن هستند هر تغییر و تبدیلی را اعمال کنند. با این حال، از آن جا که ممکن است این تصرف مالکانه، موجب وارد آمدن ضرر و زیان به سایرین شود و منافع عمومی را تهدید کند، قانونگذار اقدام به محدود کردن تصرفات مالکانه در برخی موارد کرده است.

یکی از مصادیق بارز سوءاستفاده از تصرفات مالکانه، تغییر کاربری اراضی کشاورزی و مسکونی برای کسب سود بیشتر و در پی آن نابودی زمین های قابل کشت و زرع، تخریب جنگل ها و محیط زیست و همچنین، نابودی عرصه های طبیعی است که می تواند سلامت عمومی و امنیت غذایی جامعه را تهدید کند. بر همین اساس و به استناد اصل چهارم قانون اساسی، قانونگذار اقدام به اعمال محدودیت هایی در تغییر کاربری اراضی خصوصی کرده و زمینه مجازات متخلفان را فراهم آورده است. طبق ماده یک قانون «حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها» «به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تدابیر و بهره وری آن ها، از تاریخ تصویب این قانون، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها، جز در موارد ضروری، ممنوع می باشد.» این قانون، برای مرتکبان تخلف «تغییر غیر قانونی کاربری اراضی»، مجازات های نسبتاً سنگینی در نظر گرفته است.

بر اساس ماده ۳، متخلفان «علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی، از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ ها، به قیمت روز زمین، یا کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم، به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.» قانون «حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها»، کارمندان متخلف شهرداری و سایر نهادهایی که نظر کارشناسان آن ها در تغییر کاربری اراضی مهم است را هم، در صورت تخلف در موضوع تغییر کاربری اراضی، مشمول مجازات های نسبتاً سنگین کرده است.

## تعارضاتی که واقعیت ندارد

با این حال ادر برخی موارد، با دلایلی همچون هم پوشانی وظایف برخی سازمان ها، مانند فرمانداری ها در خارج از محدوده شهری، برای صدور مجوز ساخت و ساز، با مشکلاتی روبه رو می شود؛ اما نباید فراموش کنیم که طبق بند «ج» ماده ۴ «آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها»، مصوب ۱۳۹۱ هیئت وزیران، صدور مجوز برای تغییرات، ساخت و ساز و تغییر کاربری ها در اراضی حاشیه شهرها و محدوده روستاها، در هر حال، منوط به رعایت مفاد قانون «حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها» خواهد بود.

## ناکارآمدی هیئت حفاظت از اراضی زراعی

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی، وزارت جهاد کشاورزی را ملزم به تشکیل یگان حفاظت از اراضی زراعی کرده و بر اساس همین قانون قوه قضاییه مجوز اجرا و اعمال قانون در مورد متخلفان صادر و نیروی انتظامی جمهوری اسلامی مأمور اجرای احکام شمرده شده است اما در عمل نتیجه مثبتی به دست نیامده است.

وزیر سابق جهاد کشاورزی هیئت قانونی حفظ کاربری اراضی زراعی را که متشکل از جهاد کشاورزی، قوه قضاییه و نیروی انتظامی است به دلیل ناهماهنگی ناکارآمد می داند و می گوید: «متأسفانه متصرفان اراضی کشاورزی در مراکز تولید یعنی روستا و حاشیه شهرها که هویت شهری یا روستایی آن مشخص نیست، از ضعف قانونی و خلاء اجرایی استفاده می کنند و سال هاست که به تصرف اراضی اقدام می کنند و در معدود مواردی که با قانون مواجه می شوند، با پرداخت هزینه هایی یا با تهیه پروانه ساخت و ساز عملاً قانون را دور می زنند و تاکنون اقدامات قاطع نیز نتوانسته است متصرفان را از تخلفات قانونی بازدارد.»

## دور زدن قوانین جهاد کشاورزی

اسکندری که خود در دولت نهم وزیر کشاورزی بوده است، تیغ انتقاد را بر حوزه مسئولیتی سابق خودش نیز می کشد و می گوید: «بخشی از تخلفات قانونی در صدور پروانه های بهره برداری کشاورزی رقم می خورد و این بار متصرفان قانون منع کاربری زراعی را با قانون دیگری دور می زنند به این معنا که در پروانه های تأسیس میزان خانه کاری و بخش مسقف تأسیسات شامل انبار و بیمارستان دام و ... در نظر گرفته می شود که این موضوع هم مورد سوءاستفاده قرار می گیرد و به جای خانه کاری ویلا و به جای انبار، تأسیسات دیگری احداث می شود که کارشناس ناظر در این موارد به دلیل عدم تعریف این واحدها در قانون صدور پروانه های بهره برداری، امکان اعمال قانون را ندارد.»



## حفاظت از اراضی کشاورزی باشمشیر چوبی!

تعداد حاشیه نشینان مشهد از مجموع جمعیت استان سمنان و لرستان بیشتر است. در حاشیه شهر مشهد که معادل ۱۸ درصد اراضی مستعد کشاورزی استان در آن قرار دارد تاکنون تصرف ۷۴/۲۳ هکتار اراضی کشاورزی گزارش شده که ۲۱۱ پرونده برای متصرفان تشکیل شده است.

در مجموع بر اساس رأی کمیسیون تبصره ۱ سازمان امور اراضی برای ۶۰/۲ هکتار از اراضی تصرف شده در حاشیه مشهد مجوز تغییر کاربری صادر شده و با تشکیل ۱۸۳ پرونده در کمیسیون ماده ۴ نیز مجوز تغییر کاربری معادل صادر شده است که بر اساس آن به متصرفان اراضی کشاورزی اجازه داده شده است که طرح های جایگزین کشاورزی و پرورش دام ارائه دهند تا مراحل قانونی تغییر کاربری آن انجام شود.

### سازمانی با شمشیر چوبی

در ساختار اداری وزارت جهاد کشاورزی، تشکیلات اداری «سازمان امور اراضی» طراحی شده است که وظیفه ماهوی این سازمان جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی است. سازمان امور اراضی همچنین وظیفه تعیین مرز و حدود اراضی کشاورزی و روستاها را عهده دار است که این وظیفه مهم را در قالب طرحی به نام کاداستر پیگیری می کند. سازمان های مرتبط نظیر امور اراضی کشاورزی به دلیل اینکه از ابزارهای لازم برای برخورد با این ناهنجاری ها برخوردار نیستند، نتوانسته اند به وظایف قانونی خود عمل کنند و با شمشیر چوبی توان حل قاطع مشکلات را ندارند.

### عملکردی با چاشنی نگرانی

یکی از کارشناسان امور اراضی کشور که تمایلی به درج نام خود ندارد، درباره موفقیت جهاد کشاورزی در برخورد با زمین خواران حاشیه شهرها و جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی در این مناطق می گوید: «در سال ۹۳ مجموعاً ۲۱۱۹۰ پرونده تغییر کاربری تشکیل شد که حدود ۱۰ هزار مورد آن به جلوگیری از ادامه ساخت و ساز منجر شده و برای ۸۰۰ مورد آن نیز حکم قلع و قمع اجرایی شده است اما در این مورد نگرانی داریم چرا که ممکن است در صدور این احکام اجحاف و ظلمی به مردم شده باشد، دلیل این نگرانی نیز این است که در قانون برخی تعاریف همچنان ابهام دارد!»

پرونده اول  
پیشگیری

در سال ۹۳  
مجموعاً ۲۱۱۹۰  
پرونده تغییر  
کاربری تشکیل  
شد که حدود ۱۰  
هزار مورد آن به  
جلوگیری از ادامه  
ساخت و ساز منجر  
شده و برای ۸۰۰  
مورد آن نیز حکم  
قلع و قمع اجرایی  
شده است!