

بررسی پدیده زمین خواری در فقه و حقوق ایران

عبدالصمد رنجبر دهقان^۱

^۱ کارشناس ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات

نویسنده مسئول:

عبدالصمد رنجبر دهقان

مجله علمی پژوهش در حقوق، فقه، فلسفه و الهیات (سال هفتم)
شماره ۲۳ / بهار ۱۴۰۰ / ص ۱۲-۱

چکیده

زمین خواری پدیده ایست که همه بر سر مبارزه با آن اتفاق نظر دارند. اما حقیقت این است در شرایطی که حتی تعریف مشخصی از این جرم ارائه نشده است، عزم عمومی مشخصی برای مبارزه با آن مشاهده نمی شود. متأسفانه پدیده زمین خواری محدود به محله، شهر، روستا، استان یا بخش خاصی نیست و در سراسر کشور به اشکال مختلف پراکنده شده است. به نظر می رسد ارائه یک طرح همه جانبه برای مبارزه با این پدیده شوم و همکاری نهاد ها و سازمان های درگیر در این خصوص ضرورتی است که باید هرچه سریعتر به آن توجه شود. در این تحقیق، زمین خواری با توسل به تصرف غیرقانونی کاربری اراضی ملی و رانت اطلاعاتی مورد بررسی قرار گرفته است.

واژگان کلیدی: زمین خواری، تصرف غیرقانونی، رانت اطلاعاتی، عنوان مجرمانه، اراضی ملی.

مقدمه

تصرف و تصاحب غیر قانونی اراضی ملی و دولتی را، زمین خواری گویند. زمین خواری تصرف اراضی اعم از دولتی و شخصی از سوی اشخاص یا مراجعی است که با استفاده از نفوذ و روابط خود در دستگاه های مختلف اداری و یا با شناسایی خلا های قانونی و گاه نیز با جعل اسناد و مدارکی به سو استفاده های مالی و ملکی می پردازند. به رغم تمام غوغاهای فراوانی که درباره زمین خواری صورت می گیرد، هیچ گاه این فعالیت به صورت مشخص تعریف نشده و در هیچ قانونی فعالیتی به نام زمین خواری، مورد جرم انگاری قرار نگرفته است. به نظر می رسد باید از مسئولین امر این سوال را به صورت جدی مطرح کرد که منظور شما از زمین خواری چیست؟

تصرف غیر قانونی در معنای عام هر گونه مداخله غیر مجاز در مال دیگری را شامل می شود، ولی در معنای خاص بعضی آن را این گونه تعریف کرده اند: «تصرف غیر قانونی عبارت است از صرف کردن وجوه و اموال دولتی به غیر از مصرفی که برای آن در قانون پیش بینی شده است». در این تعریف فقط به یک قسم از رفتاری که طبق قانون مصداق تصرف غیر قانونی است، اشاره شده است. در تعریف دیگری آمده است: «غیر قانونی عبارت است از مورد استفاده غیر مجاز قرار دادن مال یا اوراق بهادار سپرده شده حسب وظیفه به کارمند یا مأمور به خدمات عمومی توسط او یا تضييع اموال مذکور به علت اهمال یا تفریط وی» (حبیب زاده و منصور آبادی، ۱۳۹۳). ایراد پیشین بر این تعریف نیز وارد است و لذا می توان این جرم را نیز به صورت زیر تعریف کرد: «اقدام مستخدم دولت یا شخص در حکم مستخدم دولت به استفاده یا مصرف غیر مجاز مالی که به سبب شغل و وظیفه تحت تصرف و اختیار او قرار داده شده است» (همان).

تصرف غیر قانونی اصولاً شامل بهره برداری و استفاده از منافع تدریجی الحصول اموال می شود و عین مال به تبع ملازمه ای که با بهره برداری از منافع مال دارد، موضوع این جرم قرار می گیرد و جرم تصرف غیر قانونی جرم مطلق است. اهمال و تفریط منجر به تضييع مال در حکم تصرف غیر قانونی است، نه مصداقی از تصرف غیر قانونی. اگر این رفتار را مصداقی از تصرف غیر قانونی بدانیم، چون همواره تحقق آن مستلزم پیدایش نتیجه است، ممکن است تصور شود تصرف غیر قانونی جرم مقید است، در حالی که چنین است. بهره برداری و استفاده از منافع، بین اموال منقول و غیر منقول در موضوع تصرف غیر قانونی تفاوتی نیست، همان گونه که می توان از منافع منقول بهره برداری و استفاده کرد، استفاده و بهره برداری از منافع غیر منقول نیز امکان پذیر است و از این حیث منقول و غیر منقول وضعیت کاملاً مشابه دارند. در غالب موارد موضوع جرم تصرف غیر قانونی اولاً و بالذات منفعت است و به تبع بهره برداری و استفاده از منافع عین مال را شامل می شود. موضوع جرم چیزی است که رفتار مرتکب بر آن واقع می گردد و زبان یا نقصان کلی یا جزئی به آن وارد می سازد. طبق تعریفی که از جرایم مذکور به عمل آمد و با توجه به عناصر قانونی هر یک موضوع جرم مال است، اما این که مال باید دارای چه اوصاف و خصوصیتی باشد تا بتواند موضوع جرم یاد شده قرار گیرد، مطلبی است که باید در ادامه مورد بررسی قرار گیرد (زارعی، ۱۳۹۰).

به طور کلی، طبق تعریف حبیب زاده و منصور آبادی (۱۳۹۳) مال موضوع جرم یاد شده از سه نظر قابل بررسی است:

(۱) منقول یا غیر منقول بودن آن،

(۲) تسلیم قبلی مال به مرتکب،

(۳) تعلق مال به دولت یا اشخاص.

تصرف غیر قانونی اصولاً شامل بهره برداری و استفاده از منافع تدریجی الحصول اموال می شود و عین مال به تبع ملازمه ای که با بهره برداری از منافع مال دارد، موضوع این جرم قرار می گیرد. لذا در بهره برداری و استفاده از منافع، بین اموال منقول و غیر منقول تفاوتی نیست، همان گونه که می توان از منافع منقول بهره برداری کرد، استفاده و بهره برداری از منافع غیر منقول نیز امکان پذیر است و از این حیث منقول و غیر منقول وضعیت کاملاً مشابه دارند. در غالب موارد، موضوع جرم تصرف غیر قانونی اولاً و بالذات منفعت است و به تبع بهره برداری و استفاده از منافع عین مال را شامل می شود. بر عکس اختلاس که موضوع آن فقط عین مال است، به علاوه رفتار مجرمانه اختلاس، برداشت و تصاحب مال است و تحقق این معنا صرفاً در مورد اموال منقول متصور است و اموال غیر منقول را شامل نمی شود. بنابراین، تردیدی نیست که موضوع جرم تصرف غیر قانونی اموال اعم از اموال منقول و غیر منقول است (همان).

تصرف غیر قانونی اصولاً شامل بهره برداری و استفاده از منافع تدریجی الحصول اموال می شود و عین مال به تبع ملازمه ای که با بهره برداری از منافع مال دارد، موضوع این جرم قرار می گیرد. لذا در بهره برداری و استفاده از منافع، بین اموال منقول و غیر منقول تفاوتی نیست، همان گونه که می توان از منافع منقول بهره برداری و استفاده کرد، استفاده و بهره برداری از منافع غیر منقول نیز امکان پذیر است و از این حیث منقول و غیر منقول وضعیت کاملاً مشابه دارند. در غالب موارد، موضوع جرم تصرف غیر قانونی اولاً و بالذات منفعت است و به تبع بهره برداری و استفاده از منافع عین مال را شامل می شود. بر عکس اختلاس که موضوع آن فقط عین مال است به علاوه رفتار مجرمانه اختلاس، برداشت و تصاحب مال است و تحقق این معنا صرفاً در مورد اموال منقول متصور است و اموال غیر منقول را شامل نمی شود. بنابراین، تردیدی نیست که موضوع جرم تصرف غیر قانونی اموال، اعم از اموال منقول و غیر منقول است (همان).

رفتار مجرمانه تصرف غیر قانونی

استفاده غیر مجاز: استفاده از چیزی یعنی بهره برداری کردن و منتفع شدن از آن که همراه با وصف « غیر مجاز ». بنابراین، می توان آن را این گونه معنی کرد: « بهره برداری و منتفع شدن از چیزی بدون آنکه اجازه و اختیاری در این باره داده باشد ». البته به نظر می رسد که این معنا مورد نظر قانونگذار نبوده، زیرا در ادامه ماده (۵۹۸) قانون مجازات اسلامی تأکید کرده است: « در صورتی که منتفع شده باشد، علاوه بر مجازات مذکور به مجازات نقدی معادل مبلغ انتفاعی محکوم خواهد شد ». این عبارت دلالت دارد که استفاده اعم از آن است که شخص منتفع شده باشد یا نه و مناسبتر بود که برای بیان این مقصود واژه « استعمال » در متن مقرر قانونی یاد شده به کار می رفت؛ زیرا « استعمال » افاده مفهوم عام می کند، ولی « ستفاده » فقط مفهوم بهره برداری و انتفاع را می رساند. به هر حال این گونه استظهار می شود که منظور قانونگذار از « استفاده » مورد استعمال قرار دادن مال است اعم از آن که شخص استفاده کننده یا دیگری منتفع بشود یا انتفاعی در کار نباشد. بنا بر این استعمال غیر مجاز عبارت است از بکار گرفتن یا بهره برداری کردن از مالی بدون آن که چنین اجازه و اختیاری اعطا شده باشد.

اهمال و تفریط منجر به تضییع مال

قصور و کوتاهی در حفظ و حراست از اموال از سوی مستخدمان و کارمندان دولتی غیر قابل اغماض است. از این رو قانونگذار این رفتار را که بیشتر جنبه سلبی و ترک فعل دارد، چنانچه منجر به تضییع و از بین رفتن مال گردد، به مثابه تصرف غیر قانونی تلقی کرده و برای آن مجازات جرم مذکور را در نظر گرفته است. بنا براین، اهمال و تفریط منجر به تضییع مال از مصادیق جرایم غیر عمدی است و باید آن را در حکم تصرف غیر قانونی به حساب آورد.

اهمال در متون حقوقی ما تعریف نشده است، ولی با توجه به ریشه لغت و کار بردن آن در متون حقوقی عرب زبانان، می توان آن را مترادف با تفریط دانست بنا براین، هر دو عبارتند از: ترک فعلی که به موجب قرار داد یا متعارف برای حفظ مال متعلق به دیگری ضرورت داشته باشد (ماده ۹۲۵ قانون مدنی). اگر این ترک فعل منجر به تضییع یا از بین رفتن مال تحت تصرف مستخدم شود، او قابل تعقیب جزایی خواهد بود، تضییع مال در اینجا معنا و مفهومی وسیع دارد که ربودن مال، وارد آوردن عیب و نقصان به مال در نتیجه حوادث و پیامدهای غیر منتظره به شرط آنکه قابل انتساب به ترک فعل مستخدم بوده و فعلی را که ترک کردن جزء تکالیف و وظایف اداری او در ارتباط با آن مال باشد را شامل می شود. البته بعید نیست که تضییع مال ناشی از فعلی باشد که شخص در ارتکاب آن قصد نتیجه نداشته است. برای مثال، عمل کارمندی که وسیله سنگینی را بر روی یک دستگاه کامپیوتر قرار داده و باعث شکستن و یا از بین رفتن آن شده، تضییع مال را به دنبال دارد که نوعی اهمال و تفریط است، لکن ترک فعل نیست. بنا براین، شاید بتوان گفت اهمال و تفریط در این مقرر قانونی مترادف با تقصیر و خطا به کار رفته است که هر نوع فعل یا ترک فعل غیر عمدی در ارتباط با حفظ و نگهداری مال را شامل می شود.

مصرف غیر مجاز

اصولاً این واژه در مورد نحوه هزینه کردن بودجه بر خلاف قوانین مربوط به کار می رود و ظاهر عبارت قانون نیز بر همین معنا دلالت دارد.. اگر چه هر مال دیگری نیز می تواند مورد مصرف غیر مجاز قرار گیرد، ولی ارتکاب چنین جرمی غالباً در خصوص هزینه کردن بودجه متصور است. قانونگذار همه ساله با تصویب قانون بودجه، در آمد و هزینه دستگاه های دولتی را به تفکیک معلوم و معین می سازد و همه مجریان و دست اندکاران امور مالی و اداری سازمان های دولتی مکلف به رعایت و اجرای دقیق مفاد آن هستند و در صورتی که بر خلاف ضوابط مندرج در قوانین بودجه که جنبه آمرانه دارد عمل کنند، مرتکب بزه تصرف غیر قانونی از طریق مصرف غیر مجاز بودجه گردیده اند. باید توجه داشت که ارتکاب سه گونه تخلف در هزینه کردن بودجه متصور است:

1. هزینه کردن در موردی که اعتبار برای آن در نظر گرفته نشده است: مثل اینکه برای خرید ساختمان هیچ بودجه ای در نظر گرفته نشده باشد و مجریان به خرید ساختمان با بودجه ای که اصولاً برای هزینه کردن در سایر امور پیش بینی شده اقدام کنند.
2. هزینه کردن در غیر مورد معین: مثل این که بودجه ای برای خرید ساختمان اداری تخصیص داده شده باشد، ولی مجریان اداره ذی ربط آن را مصرف خرید خوابگاه کنند.
3. هزینه کردن زائد بر اعتبار مصوب: مثل اینکه برای خرید لوازم اداری مبلغ یک میلیون تومان در نظر گرفته شده باشد، ولی مجریان اداره ذی ربط مبلغی معادل یک میلیون و دویست هزار تومان برای این کار هزینه کنند.

در کلیه موارد مذکور، اقدام مرتکب «مصرف غیر مجاز» محسوب می شود به معنای هزینه کردن یا مصرف کردن بودجه یا سایر وجوه بر خلاف اختیاراتی است که به موجب قانون یا ضوابط یا دستورات اداری شده است. بدین ترتیب معلوم می شود که رفتارهای مزبور کاملاً با

یکدیگر تفاوت و تمایز دارند و جرایم یاد شده در این بعد از یکدیگر فاصله می گیرند. شبهه و اشتباه در تشخیص رفتارهای مزبور باعث خلط جرایم یاد شده می شود. بنا براین، لازم است موارد مشتبه را بررسی کنیم، اما قبل از بیان این مطلب تذکر چند نکته ضرورت دارد:

الف) همان گونه که اشاره شد افعال و تفریط منجر به تضییع اموال دولتی، یک جرم غیر عمدی است که نمی تواند مصداق جرم تصرف غیر قانونی باشد، ولی قانونگذار آن را در حکم تصرف غیر قانونی قرار داده است. در نتیجه، برای تحقق جرم مذکور ارکان و عناصر اختصاصی لازم است، لکن مجازات تصرف غیر قانونی در مورد آن اجرا می شود.

ب) مصرف غیر مجاز نیز مصداقی از تصرف غیر قانونی است که اصولاً مداخله نابجا در بودجه سالانه را شامل می شود و موارد ارتکاب آن را با اختلاس مشتبه نخواهد شد. از این رو، ضرورتی برای مقایسه این صورت با اختلاس وجود ندارد (حبیب زاده و منصور آبادی، ۱۳۹۳).

قوانین مبارزه با زمین خواری

زمین خواری اصطلاحی است که چند سال اخیر به علت سوء استفاده های مختلف و کثرت کلاهبرداری ها در املاک و اراضی رواج یافته است و در قوانین عنوان خاصی تحت نام زمین خواری وجود ندارد. اگر زمین خواری از جلوه های کلاهبرداری محسوب شود، مجرم بر اساس قانون به مجازات جرم کلاهبرداری محکوم می شود. (عده ای نیز زمین خواری را مشمول ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی می دانند). یکی دیگر از قوانین در مبارزه با امر زمین خواری، قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ است و با افرادی که مال دیگری را به طور تصنعی مال خود معرفی کرده و برای آن سند دریافت می کنند، برخورد می شود. در گزارش کمیسیون اصل ۹۰ آمده است "زمین خواری، جرم پیچیده ای است که دست های زیادی در پس آن دیده می شود، برخورد قاطع قضایی می تواند این دست ها را قطع کند. هر چند به نظر می رسد سازمان های دولتی باید در واگذاری ها دقت کنند تا زمین ها و مستغلات به نام مردم و کام زمین خواران رها نشود".

نکته مهم و اساسی دیگر در بحث زمین خواری مبحث امنیت است. به این مفهوم که در هر جامعه ای امنیت اجتماعی، سیاسی، فرهنگی، بهداشتی، غذایی، شغلی و ... مهم است، اما نباید از امنیت حفاظت از مراعات، زمین و دارایی های ملی طبیعی کشور را غافل شد. مدت هاست بر لزوم مبارزه با زمین خواری تاکید می شود، اما همچنان شاهد هستیم بستر و کوهپایه کوه ها محل تاسیس برج های چند طبقه می شود. حتی از پارک های ملی و حیات وحش نمی گذرند و زمین ها تکه تکه شده و در آن ویلا و ساختمان سبز می شود. هر از چند گاهی چند بنا تخریب می شود و لی شبانه و به جای آن چند بنای جدید سبز می شوند (پاوری، ۱۳۹۸).

انواع مالکیت در قانون اساسی

با توجه به اینکه در قانون اساسی سه نوع مالکیت خصوصی، دولتی و عمومی به رسمیت شناخته شده است، در مالکیت خصوصی افراد مستنداتی را برای احراز مالکیت خود دارند و بر همین اساس پدیده زمین خواری در اموال خصوصی رخ نمی دهد. متولیان اموال عمومی و دولتی اشخاص خصوصی و حقیقی نیستند و این نوع اموال متعلق به عموم است و در مالکیت های دولتی و عمومی وضعیت خاصی وجود دارد (فیروزنیا، ۱۳۹۱).

مهم ترین عوامل بروز پدیده زمین خواری

مطابق مشهدی و فیروزی (۱۳۸۷)، مهم ترین عوامل بروز پدیده زمین خواری عبارتند از:

۱- نظام اقتصادی ناکارآمد؛

وقتی بخش عظیمی از بودجه یک کشور توسط نفت تأمین می شود، اقتصاد آن پویا و مبتنی بر مدیریت صحیح منابع و صنایع قدرتمند نیست و از طرف دیگر، تصاحب زمین و ساختمان در کشور، منبع ثروت هنگفت محسوب می شود (صمدی و دیگران، ۱۳۸۸).

۲- عدم اجرای طرح کاداستر در ادارات ثبت؛

وقتی مالکیت دقیق زمین ها مخصوصاً زمین های ملی و عمومی معین نباشد و از طرف دیگر نسبت جامعی میان افراد و املاک آنها قابل تصور نباشد، جرم زمین خواری با استفاده از خلأ ناشی از ابهام و عدم اطلاع نهادها، قابلیت وقوع می یابد.

۳- سوء استفاده از قدرت؛

قدرت و ثروت، دو بازیگر زمین خواری هستند. برخی از افراد، با داشتن مسئولیت های سیاسی- مدیریتی کشور، اقدام به تصاحب یا واگذاری زمین به صورت غیرمجاز می نمایند.

از مهم‌ترین اقدامات در جهت مقابله با تصرف زمین‌های عمومی، افزایش مسئولیت دولت در بهره‌برداری مناسب از زمین و منطبق با منافع عمومی، مشخص کردن دقیق نقشه‌های ثبتی و پیاده کردن کامل نظام کاداستر و اتخاذ قوانین و مقررات شدید علیه متصرفان غیرقانونی زمین است (همان).

زمین خواری مهمترین مفسده اقتصادی کشور

کمیسیون اصل ۹۰ مجلس شورای اسلامی در تاریخ سه شنبه ۱۰ اردیبهشت ۱۳۸۷، گزارشی را از وضعیت مفسد اقتصادی در کشور منتشر کرد که نشان داد، زمین خواری به صورت واگذاری غیرقانونی زمین‌ها یا تغییر غیرمجاز کاربری آنها در راس مفسد مذکور قرار دارد و پس از آن، حوزه بانک‌ها فساد پرور بوده است. هزاران هکتار از بهترین زمین‌های شهر تهران به صورت غیرقانونی از سوی مسئولان برای ساخت و ساز به دیگران داده شده است. یکی از موارد آن، "واگذاری ۲۳ هزار متر مربع از اراضی مرغوب تهران واقع در دارآباد به ۱۶۰ نفر از نمایندگان دوره ششم با قیمت نازل و شرایط ویژه" بیان شده است. مجلس برای مفسد بخش بانکها نیز موارد بسیاری را برشمرده است که یک فقره آن، اختلاسی به میزان ۵۴۱ میلیون یورو معادل ۸۰۰ میلیارد تومان از شعبه بانکی ایران در پاریس است.

متن کامل گزارش کمیسیون اصل ۹۰ مجلس چنین است:

گزارش کمیسیون اصل ۹۰ از پرونده‌های مفسد اقتصادی در اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی دولت موظف شده است ثروت‌های ناشی از ربا، غصب، رشوه، اختلاس، سرقت و سوءاستفاده از مقاطعه‌کاری‌ها و معاملات دولتی، فروش زمین‌های موات و مباحات اصلی و... سایر موارد غیرمشروع را گرفته و به صاحب حق رد کند. کانون‌های شکل گرفته ناشی از "قدرت و ثروت" ویرانگر وضعیت اقتصادی، اجتماعی و سیاسی کشورها می‌باشد. به همین دلیل تحقق آرمان‌های مندرج در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران با تشکیل چنین کانون‌هایی دور از دسترس می‌گردد. بدیهی است عدالتخواهی و مبارزه با فساد جزء ذات نظام جمهوری اسلامی می‌باشد و مبارزه مستمر با آن از وظایف تفکیک ناپذیر این نظام مقدس است.

بروزنمونه‌هایی هر چند جزئی از فساد اقتصادی (در مقایسه با سایر حکومت‌ها) نگرانی شدید مقام معظم رهبری را در پی داشته و هشدارهای مکرر ایشان بیانگر لزوم مبارزه با مفسد اقتصادی است. معظم له به منظور تبیین اثرات مفسد اقتصادی، شرایط مبارزه‌کنندگان با این پدیده شوم، و چگونگی مقابله با آن، در دهم اردیبهشت ماه سال ۱۳۸۰ فرمان هشت ماده‌ای صادر فرمودند که به فرازهایی از آن اشاره می‌شود:

"حکومتی که مفتخر به الگو ساختن نظام علوی است باید در همه حال تکلیف بزرگ خود را کم کردن فاصله طولانی خویش با نظام آرمانی علوی و اسلامی بداند و این جهادی از سر اخلاص و همتی سستی‌ناپذیر می‌طلبد. جمهوری اسلامی که جز خدمت به مردم و افراشتن پرچم عدالت اسلامی، هدف و فلسفه‌ای ندارد نباید در این راه دچار غفلت شود، رفتار قاطع و منصفانه علوی را باید در مد نظر داشته باشد و به کمک الهی و حمایت مردمی که عدالت و انصاف را قدر می‌دانند تکیه کند. اگر دست مفسدان و سوءاستفاده‌کنندگان از امکانات حکومتی قطع نشود، و اگر امتیاز طلبان و زیاده‌خواهان پرمدعا و انحصارجو طرد نشود سرمایه‌گذار و تولیدکننده و اشتغال‌طلب همه احساس ناامنی و نومیدی خواهند کرد و کسانی از آنان به استفاده از راه‌های نامشروع و غیرقانونی تشویق خواهند شد. با آغاز مبارزه جدی با فساد اقتصادی و مالی، یقیناً زمزمه‌ها و به تدریج فریادها و نعره‌های مخالف با آنان بلند خواهد شد این مخالفت‌ها عمدتاً از سوی کسانی خواهند بود که از این اقدام بزرگ متضرر می‌شوند. به مسئولان خیرخواه در قوای سه‌گانه بیاموزید که تسامح در مبارزه با فساد به نوعی همدستی با فاسدان و مفسدان است اعتماد عمومی به دستگاه‌های دولتی و قضایی در گرو آن است که این دستگاه‌ها در برخورد با مجرم و متخلف قاطعیت و عدم تزلزل خود را نشان دهند. دستی که می‌خواهد با ناپاکی در بیفتد باید خود پاک باشد و کسانی که می‌خواهند در راه اصلاح عمل کنند باید خود برخوردار از صلاح باشند. هیچ شخص یا نهادی نمی‌تواند با عذر انتساب به اینجانب یا دیگر مسئولان کشور، خود را از حساب‌کشی معاف بشمارد. به دست‌اندرکاران این مهم تاکید کنید که به جای پرداختن به ریشه‌ها و ام‌الفسادها به سراغ ضعفا و خطاهای کوچک نروند و نقاط اصلی را رها نکنند. هر گونه اطلاع‌رسانی به افکار عمومی که البته در جای خود لازم است باید بدور از اظهارات نسنجیده و تبلیغات گونه بوده و حفظ آرامش و اطمینان افکار عمومی را در نظر داشته باشد."

به موجب قانون اساسی، کمیسیون اصل ۹۰ می‌تواند با قوای سه‌گانه جمهوری اسلامی مستقیماً مکاتبه یا به آنها مراجعه نماید و برای رسیدگی به شکایات کتبی که از طرف مسئولین مربوطه بدون جواب مانده و یا جواب قانع‌کننده به آنها داده نشد و رفع مشکلات، توضیح بخواهند و آنها مکلفند در اسرع وقت جواب کافی بدهند. مسئولین مکلفند پاسخ کافی و مستند خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ وصول کتبا به کمیسیون اصل ۹۰ اعلام دارند. تخلف از این قانون جرم محسوب و متخلف به مجازات حبس از سه ماه تا یک سال انقصال از خدمات دولتی از شش ماه تا یک سال محکوم خواهد شد. دادگاه مکلف است پس از صدور حکم نتیجه را به کمیسیون اطلاع دهد.

مستند به اختیارات و وظایف فوق و در اجرای فرمان هشت ماده‌ای مقام معظم رهبری مبنی بر لزوم مبارزه با مفاسد اقتصادی، کمیسیون اصل نودم قانون اساسی با تشکیل کارگروه مبارزه با مفاسد اقتصادی، اقدام به جمع‌آوری و طبقه‌بندی پرونده‌های مهم مشمول فرمان مقام معظم رهبری به منظور برخورد قاطع با مفاسد اقتصادی نمود.

۱- واگذاری هزاران هکتار از اراضی ملی در بهترین مکان‌ها

در این پرونده مواردی از واگذاری اراضی مطرح است که بدون رعایت قوانین و مقررات مربوط و بدون آنکه مطابق ضوابط مربوط طرحی در آنها اجرا گردد قبل از بهره‌برداری از طرح، با تخفیف نیمی از ارزش زمین به دستور مسئولین وقت به برخی از افراد از جمله مسئولین وقت واگذار شده است. بخشی از این زمین‌ها در بهترین مکان‌های استان تهران نظیر حاجی‌آباد شمیران، سوهانک، تلو، امامزاده قاسم، دارآباد و ... به شرکت‌های تعاونی وزارت خانه‌ها و دستگاه‌های دولتی واگذار شده است. در مواردی خریداران زمین‌های واگذار شده به آنها را به هشتاد برابر قیمت خرید در هر متر مربع به فروش رسانده‌اند، مسئول ذیربط به مراجع قضایی معرفی شده که در نهایت به ۵ میلیون ریال جزای نقدی محکوم گردیده است.

دیوان محاسبات کشور در تحلیل و آسیب‌شناسی این شیوه واگذاری اعلام می‌دارد که واگذاری‌های مذکور به لحاظ سوء استفاده از قوانین و مقررات، اعمال نفوذ و قدرت صاحبان موقعیت و شان سازمانی از یک سو، عدم نظارت جدی و به موقع متولیان امر و بعضاً همسویی و همراهی آنان تخلفات و مفاسد اقتصادی گسترده‌ای واقع و پدیده‌ای به نام زمین‌خواری بروز نموده است، به طوری که اهداف مقنن یعنی ایجاد اشتغال، حفظ و احیای اراضی به جد مغفول و از دایره توجه به طور کلی خارج گشته است به عنوان نمونه می‌توان به واگذاری‌هایی به شرح ذیل اشاره نمود:

۱-۱- واگذاری قطعی ۲۶۰ هکتار از اراضی ملی و مرغوب شهرستان دماوند به مقامات ارشد دولت وقت و فرزندان آنان با اعمال ۵۰ درصد تخفیف ویژه قیمت کارشناسی،

۱-۲- واگذاری ۳۶۷ هکتار از اراضی منابع ملی در تهران، کرج؛ دماوند به تعاونی یکی از وزارتخانه‌ها بدون ضابطه که متجاوز از ۴۰ میلیارد ریال سود بادآورده داشته است،

۱-۳- واگذاری قطعی ۱۲۵ هکتار از اراضی منابع ملی و دولتی مسگرآباد به یکی از شرکت‌ها (در حالی که ارزش کارشناسی این اراضی ۱۳۱ میلیارد بوده) و در قبال آن فقط ۲۶ میلیارد نقدی و ۱۳ دستگاه خودرو سواری به ارزش یک میلیارد ریال به صورت غیرنقدی دریافت شده است،

۱-۴- واگذاری ۳۱۶۲ هکتار از اراضی منابع ملی و حدود ۱۵ میلیون متر مربع از اراضی شهری در سراسر کشور به یکی از دانشگاه‌های غیردولتی بدون رعایت ضوابط قانونی با اقل بهای ممکن و عمدتاً رایگان و این در حالی است که مسئولین دانشگاه امکان هر گونه نظارت بر نحوه بهره‌برداری استفاده صحیح و طبق ضوابط قانونی و موافقت نامه‌های مورد تفاهم را از دستگاه‌های نظارتی به طور کلی سلب نموده اند.

۱-۵- واگذاری ۸۷ هکتار زمین در استان قزوین به یک شرکت خصوصی که اعضای هیات مدیره آن از کارکنان یکی از سازمان‌های دولتی بوده است.

۱-۶- واگذاری ۲۳ هزار متر مربع از اراضی مرغوب تهران واقع در دارآباد به ۱۶۰ نفر از نمایندگان دوره ششم با قیمت نازل و شرایط ویژه. لازم به ذکر است مقرر بوده تا در این زمین‌ها دامداری، طرح درختکاری و علوفه کاری صورت گیرد که عمدتاً تبدیل به احداث مسکن شده و قبل از اجرای طرح و بهره‌برداری نیز به فروش رسیده و سند با تخفیف ۵۰ درصد به نام متقاضی صادر شد است.

۲- جعل و تبانی، تفکیک و تغییر کاربری باغات و اراضی کشاورزی

۲-۱- شرکت عمران شهر جدید هشتگرد شکایتی علیه مسئولین یکی از سازمان‌های دولتی و شرکت‌های تعاونی مسکن کارکنان سازمان دیگری طرح نموده و متعاقب آن با پیگیری دادسرای ویژه محترم مجتمع اقتصادی، مشخص گردید سند یک قطعه زمین بنام دولت ثبت و صادر گردید و با مساحتی معادل ۱۱۹۷ هکتار به شرکت عمران جدید هشتگرد منتقل شده است و قطعه‌ای دیگر که بدواً ۹۱۰ هکتار آن ملی و یا اعتراض مالک، کل پلاک به علاوه اراضی مزروعی و مستثنیات از اختیار دولت خارج و به ۳ هزار قطعه تفکیک و مجوز نقل و انتقال از سوی اداره منابع طبیعی صادر شده است با جعل و خیانت و تبانی ۲ تن از کارمندان اداره فوق‌الذکر در تحدید حدود نقشه برداری و تنظیم صورتجلسه بخشی از پلاکی را که دولتی تشخیص و در اختیار شرکت عمران جدید هشتگرد قرارداد شده جزء پلاک مذکور نموده و به تصرف متصرفین درمی‌آید. برابر ارزیابی اداره بازرسی استان تهران بهای این اراضی ۲۰۰ میلیارد تومان و برابر نظریه وزیر محترم سابق وزارت امور اقتصادی و دارایی بالغ بر ۶۰۰ میلیارد تومان املاک دولت به ناحق در اختیار افراد غیرصالح قرار گرفته است پرونده در شعبه سوم بازپرسی مجتمع مبارزه با مفاسد اقتصادی مطرح رسیدگی است.

2-2- اعضای یکی از شوراهای اسلامی یکی از شهرهای استان تهران برخلاف ضوابط باغات را به قطعات جداگانه تفکیک نموده و برای هر یک پروانه احداث بنا صادر می‌کند و برخلاف مقررات از ۱۸ تا ۳۲/۵ درصد تراکم اعطا کرده است و در قطعه دیگر به وسعت ۱۳ هکتار اراضی در طرح کاربری باغ و جنگل کاری که کلاً خارج از محدوده قانون پیش‌بینی شده مجوز تفکیک آن را صادر و پروانه‌های ساختمانی را ظرف مدت کوتاه و غیرمعمولی صادر نموده است. نتیجتاً با عدم پرداخت حقوق دولتی که بالغ بر ۴۸۰ میلیارد ریال است سبب تضییع و اتلاف بیت‌المال و مال‌اندوزی فرد با افرادی شده‌اند که پرونده در شعبه ۲ بازپرسی کارکنان دولت مطرح رسیدگی است.

2-3- شورای اسلامی و شهرداری یکی دیگر از شهرهای استان تهران با کمک فرمانداری اقدام به تغییر کاربری و تفکیک بیش از ۲ هزار قطعه از اراضی کشاورزی منطقه نموده و آنها را به افراد غیر فروخته است. ۴۰۰ قطعه از اراضی به فرمانداری تعلق گرفته که به صورت فیش‌های ۵۰۰ هزار تومانی در بنگاه‌های املاک به قیمت ۵ تا ۶ میلیون تومان قبل از این که مراحل ثبتی تفکیک و صدور سند طی شود به فروش رسانده است. این پرونده از سال ۸۲ تا کنون در مجتمع قضایی امور اقتصادی در حال بررسی است.

۳-ارایه گزارش خلاف واقع و جعل عنوان برای تغییر کاربری اراضی و زمین‌خواری

1-3- برخی کارمندان یکی از شهرداری‌ها و یک سازمان دولتی با جعل عنوان و ارایه گزارش خلاف واقع برای تغییر کاربری و تخریب ۵۰ هزار متر مربع باغ اقدام نموده که ارزش افزوده این اراضی و رانت ایجاد شده بالغ بر ۲۰۰ میلیارد ریال است این پرونده از سال ۱۳۸۲ در شعبه دوم دادیاری مجتمع قضایی ویژه امور اقتصادی مطرح رسیدگی است.

2-3- در قسمت‌هایی از اراضی واقع در قسمت شمالی یکی از شهرهای استان تهران ساخت و سازهایی توسط نهادها و ارگان‌های دولتی و اشخاص صورت گرفته و با توجه به ارزش بالای این اراضی عده‌ای سودجو با استفاده از قولنامه‌های عادی در بعضی از موارد جعلی و با تشبیه به مراجع قضایی برای این اراضی سند مالکیت گرفته‌اند و یا این اراضی را به صورت قولنامه‌ای به شرکت‌های تعاونی مسکن و نهادها و سازمان‌های مختلف دولتی واگذار نموده‌اند و که مسئولین این ارگان‌ها نیز بانفوذ خود در ادارات مختلف سعی دارند برای این اراضی سند مالکیت بگیرند ۲۰۰ هزار متر مربع از این اراضی در اختیار سازمان دولتی قرار دارد که سعی در تغییر کاربری اراضی دارد در این رابطه نیز پرونده در شعبه سوم بازپرسی مطرح است (فدایی، ۱۳۹۶).

شیوه‌های زمین‌خواری

تجاوز مستقیم به اراضی ملی، حریم و بستر رودخانه‌ها و تخریب آن‌ها یکی از روش‌های زمین‌خواری است که باید از سوی متولیان امر مورد توجه بیشتری نسبت به گذشته قرار گیرد. در خصوص رایج‌ترین شیوه‌های زمین‌خواری باید گفت؛ اخذ سند از طریق «رای الزام به تنظیم سند» به واسطه رای محاکم قضایی، فروش املاک بلاصاحب و رهاسازی از طریق اجرای ثبت اسناد از شیوه‌های زمین‌خواری در کشور است. جعل اسناد مالکیت، با استفاده از قولنامه‌ها و وکالتنامه‌های مجعول و استفاده از اسناد فاقد اعتبار و فروش اراضی ملی و دولتی یا مال غیر یکی دیگر از مصادیق مجرمانه زمین‌خواری محسوب می‌شود. زمین‌خوار با استفاده از ابزارها و روش‌های قانونی و البته اعمال موارد خلاف قانون، سعی در تحصیل نامشروع زمین می‌کند و با استفاده از وسیله ابزارهای غیر قانونی، جرایم گوناگون و سوءاستفاده از قانون، مرتکب جرم زمین‌خواری و تحصیل اراضی ملی، موات و دولتی می‌شوند.

برخی از زمین‌خواران نیز از شیوه‌های دیگری استفاده می‌کنند. آنان املاک بلاصاحب و رها شده را به عنوان وثیقه در رهن بانک‌ها برای دریافت وام قرار می‌دهند و در برخی موارد هم این املاک را به صورت هم‌زمان به بانک‌های مختلف ارائه می‌کنند. وثیقه قرار دادن این سندها برای آزادسازی متهمان دادگاه‌ها، گرفتن سند مالکیت و انتقال قطعی و فروش ملک به طور قطعی، ساخت بنا در زمین‌ها و املاک بلاصاحب یا دارای صاحبان متواری در خارج از کشور، دستکاری در مترای املاک، فروش املاک بلاصاحب یا مجهول‌المالک که در طرح‌های عمرانی قرار گرفته‌اند، انتقال با آرای جعلی دادگاه‌ها، وثیقه قرار دادن ملک مجهول‌المالک یا رها شده و بلاصاحب برای خرید کالا از کارخانجات از دیگر شیوه‌های معمول زمین‌خواری در کشور است. زمین‌خواران با به کار بردن این شیوه‌ها تاکنون توانسته‌اند بخش‌های فراوانی از مراتع، اراضی و جنگل‌های طبیعی کشور را تصرف کنند.

برای مثال این افراد با وثیقه قرار دادن سند این زمین‌ها در جاهای مختلف اعم از بانک‌ها و دادگستری‌ها و... با توجه به این که از زمین‌های تصرف شده سند در اختیار دارند به اهداف خود می‌رسند و با این شیوه حتی دستگاه‌های حاکمیتی و دولتی را نیز مقابل یکدیگر قرار می‌دهند. چنانچه بسیاری از پرونده‌های زمین‌های تصرف شده‌ای که هم‌اکنون در مراجع حقوقی در حال رسیدگی است، مربوط به زمین‌هایی از همین دست است که سازمان جنگل‌ها به عنوان متولی منابع طبیعی و یکی از دستگاه‌های دولتی و حکومتی روی تملک آن اختلاف دارد. در خلال دعوای این نهادها برای تصرف این زمین‌ها زمین‌خوار اصلی در حاشیه قرار می‌گیرد. او پیشتر سود خود را از این بین، برده است (عموزاده، ۱۳۹۰).

بخش عمده‌ای از پدیده زمین خواری در مالکیت اراضی رخ می‌دهد. بخش عمده‌ای از پدیده زمین خواری در مالکیت اراضی رخ می‌دهد که متعلق به دولت و یا عموم بوده که در این زمینه بحث انفال مطرح می‌شود و در مالکیت ولی فقیه قرار می‌گیرد. قوانین و مقرراتی در زمینه اراضی ملی و منابع طبیعی وجود دارد. تعدی، تعرض و همچنین دست درازی به هر کدام از اراضی ملی و دولتی بدون مجوز قانونی جرم بوده و بر اساس قانون باید اراضی از سوی زمین خواران بازگردانده شود و فرد مجرم نیز باید مجازات شده تا مورد تجری دیگران نشود. بخشی از زمین‌خواری‌ها به قبل از انقلاب باز می‌گردد. در دوران پس از انقلاب بخش عمده‌ای از دست درازی‌ها و زمین‌خواری‌ها در اراضی منابع طبیعی اتفاق افتاده است و باید با مسببان این اقدامات برخورد صورت گیرد تا افراد دیگری جرات نکنند به حریم عمومی و ملی تعدی کنند. مبارزه و برخورد با متجاوزان به اراضی ملی و منابع طبیعی باید جدی انجام گیرد تا درس عبرتی برای سایرین باشد و دیگر به خود اجازه ندهند تا منابع و اراضی که متعلق به همه افراد جامعه است را مورد سوء استفاده و منفعت طلبی خود قرار ندهند. زمین‌هایی که بیشتر مورد توجه زمین‌خواران هستند. اراضی که در شمال، کنار دریا، اطراف تهران و دماوند قرار دارند بیشتر مورد هدف و تطمیع زمین خواران قرار می‌گیرند. مقابله جدی با زمین خواران راهکار موثر در حفظ منابع طبیعی و اراضی ملی است، گفت: دستگاه‌های دولتی متولی به درستی وظایف خود را انجام ندادند و همین موضوع سبب شد تا پدیده زمین خواری رخ دهد. عباس کریمی (۱۳۹۸)، عضو هیئت علمی دانشگاه تهران خاطر نشان کرد: "با توجه به اینکه سود کلانی نصیب افراد زمین خوار می‌شود و جامعه با از دست دادن جنگل‌ها و منابع طبیعی متضرر می‌شوند باید برخوردها قاطع‌تر و جدی‌تر از گذشته انجام گیرد تا نسل‌های آینده با مشکل مواجه نشوند".

جابه جایی یک متری مرزها و حریم‌ها

درباره شیوه‌های زمین خواری گفته شده: "دستکاری در مترژ زمین به عنوان یکی از اصلی‌ترین، معمول‌ترین و بی‌دردس‌ترین شیوه‌های زمین خواری در کشور یاد می‌کند و می‌گوید: زمین خواران در این سبک هیچ کار خاصی انجام نمی‌دهند، فقط در هر بار دستکاری حد زمین‌های خود با منابع طبیعی را یک یا چند متر جابه جا می‌کنند و به عنوان مثال با کشاورزی در زمین‌های منابع طبیعی آنها را به تصرف خود در می‌آورند، با توجه به این که در سندهای آنها در رابطه با مرز زمین‌ها ذکر شده است که هم مرز با عرصه‌های منابع طبیعی است و در این سندها مترژ عنوان نشده است، کسی نمی‌تواند از میزان پیشروی و تصرف آنها مطلع شود. در این روش در هر بار پیشروی و تصرف زمین که شاید به یک متر هم نرسد و در وهله اول به چشم نیاید، اما این اتفاق به ازای طول زمین که گاه تا چندین هکتار می‌رسد، می‌تواند چندین هکتار از منابع طبیعی را به تصرف شخص درآورد. یکی از روش‌های منابع طبیعی برای تعیین حد و مرز با زمین‌های شخصی نصب تیرهای بتنی «بنچ مارک» در زمین است. با وجود این که این‌ها تا عمق ۲ متری زمین فرو می‌روند، اما افراد با استفاده از تراکتور این‌ها را بیرون کشیده و به تصرف‌های خود ادامه می‌دهند. به گفته عموزاده ما هم که نمی‌توانیم برای متر به متر زمین‌های منابع طبیعی نگهبان بگذاریم (عموزاده، ۱۳۹۰).

زمین خواری، سریع‌تر از آزادسازی

به این ترتیب بر اساس آمارهایی که این معاون سازمان جنگل‌ها در اختیار همشهری اقتصاد قرار می‌دهد، فقط در سال ۸۹ در مجموع یک هزار و ۲۹۶ پرونده مربوط به زمین خواری در عرصه‌های جنگلی کشور تشکیل شد که در مجموع زمین خواران در آنها هزار و ۸۵۹ هکتار از عرصه‌های جنگلی کشور را تصرف کرده بودند. علاوه بر این در همین سال ۱۰ هزار و ۹۸۲ پرونده نیز برای زمین خواری در عرصه مراتع تشکیل شد که در آن‌ها نیز زمین خواران ۳۱ هزار و ۱۴۷ هکتار از عرصه‌های منابع طبیعی کشور را به تصرف خود درآورده بودند. حال با در کنار هم گذاشتن این آمارها و آماری که در ابتدای این گزارش به نقل از رئیس سازمان جنگل‌های کشور آمده بود، روشن می‌شود که سرعت زمین خواران در زمین خواری و تصرف منابع طبیعی و جنگلی کشور از سرعت این سازمان در رفع تصرف از این زمین‌ها و آزادسازی آنها بیشتر است. به عنوان مثال، اگر در سال ۸۹ فقط ۳۰ هکتار زمین تصرف شده آزادسازی شد، در این سال زمین خواران فقط ۳۱ هزار هکتار مرتع تصرف کرده بودند، این را باید با حدود ۲ هزار هکتار جنگل تصرف شده نیز جمع کرد تا واقعیت‌ها معلوم‌تر شود (عموزاده، ۱۳۹۰).

علاوه بر این که جرم تصاحب و دست درازی به مالکیت عمومی و دولتی رخ می‌دهد در کنار آن جرم دیگری نیز به عنوان نسل سوم حقوق بشر و تخریب محیط زیست نیز اتفاق افتاده است و دستگاه‌های دولتی با توجه به اهمیت موضوع باید وارد عمل شوند. در زمینه نسل سوم حقوق بشر هنوز مقررات و قوانین کافی وجود ندارد، اما در مورد اراضی عمومی و دولتی قوانین و مقررات مناسبی است. اما متولیان امر به درستی وظایف خود را انجام نمی‌دهند. زمین خواری یک عنوان مجرمانه نبوده و با در نظر داشتن ماده ۶۹۰ قانون تعزیرات و مجازات‌های بازدارنده، وصف مجرمانه آن می‌تواند مشمول عناوین مجرمانه قانونی متعددی از جمله تصرف در اراضی مزروعی اعم از کشت یا آیش جنگل‌ها، مراتع ملی‌شده، کوهستان‌ها، باغ‌ها، چشمه‌سارها، پارک‌های ملی، تاسیسات کشاورزی و دامداری، اراضی موات، اراضی بایر و سایر اراضی و املاک متعلق به دولت شود (کریمی، ۱۳۹۸). در روش دیگری از زمین خواری این افراد با شناسایی و خرید اراضی ملی، موات و

طرح دعوا در مراجع مربوط و اعاده اراضی یا اخذ زمین بر اساس ضوابط و واگذاری و امثال آن، زمین‌خواری می‌کند. سهل انگاری دستگاه‌های متولی امر سبب سوء استفاده از موقعیت شده است و زمین‌خواران با به کارگیری از روش‌های مختلف اقدام به تخریب منابع طبیعی و ملی و زمین‌خواری می‌کنند (همان).

قانون تعزیرات و زمین‌خواری

در ماده ۶۹۰ قانون تعزیرات و مجازات‌های بازدارنده این مجازات بسیار ناچیز بوده و یک ماه تا یک سال حبس را برای مجرم در نظر گرفته است که به دلیل کوتاهی دوره و کم بودن مجازات، بازدارندگی لازم را ندارد. در زمینه مقابله و مبارزه با زمین‌خواری خلاء قانونی وجود ندارد و در صورتی که نقصی در این قانون باشد باید اصلاح شود.

طرح دعوا در مراجع

در روش دیگری از زمین‌خواری این افراد با شناسایی و خرید اراضی ملی، موات و طرح دعوا در مراجع مربوط و اعاده اراضی یا اخذ زمین بر اساس ضوابط و واگذاری و امثال آن زمین‌خواری می‌کند. سهل انگاری دستگاه‌های متولی امر سبب سوء استفاده از موقعیت شده است و زمین‌خواران با به کارگیری از روش‌های مختلف اقدام به تخریب منابع طبیعی و ملی و زمین‌خواری می‌کنند (همان).

جرم انگاری زمین‌خواری

هر اتفاقی که خلاف قانون باشد جرم محسوب می‌شود و باید برخورد جدی در این امر صورت گیرد. قوانین درخصوص زمین‌خواری باید بازدارنده باشد. نهادهای اجرایی باید بدون هیچ اغمازی، مجازات و جریمه‌های سنگین در نظر بگیرند و برای مبارزه با آن اقدامات جدی به عمل آورند در غیر اینصورت، با ادامه این روند شاهد افزایش این معضل در کشور خواهیم بود. پدیده زمین‌خواری از طریق تغییر غیر قانونی کاربری و تصرف غیرقانونی اراضی در چند دهه اخیر به یکی از معضلات اجتماعی نگران‌کننده تبدیل شده است (یزدانی، ۱۳۹۰). در قوانین ایران، از اصطلاح زمین‌خواری تعریفی به عمل نیامده است و عنوان مجرمانه‌ای به این نام، وجود ندارد. ولی می‌توان گفت: عنصر مادی زمین‌خواری، تحصیل زمین نامشروع، تصاحب زمین غیر یا تصرف انواع اراضی، به ویژه املاک متعلق به دولت به مفهوم عام یا سازمان‌ها و نهادهای عمومی، بدون حق و نیز تغییر کاربری آن به صورت غیرقانونی است که گاه با ارتکاب سلسله اعمال پیچیده و جاعلانه صورت می‌گیرد (همان). به نظر می‌رسد زمین‌خواری نوعی کلاهبرداری است و قوانین مربوط به نقل و انتقال املاک و اراضی به صورت غیرقانونی، شامل واژه عرفی زمین‌خواری نیز می‌شود؛ زیرا خرید و فروش، معامله و نقل و انتقال به صورت غیرقانونی صورت می‌گیرد و یک زمین‌خوار با استفاده از ضعف قوانین با توسل به وسایل متقلبانه، و با تغییر غیرقانونی اراضی آن‌ها را تصرف و به فروش می‌رساند (درویشی، ۱۳۹۱). می‌توان گفت مواد ۱ و ۲ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷، ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی و قانون ثبت اسناد مصوب ۱۳۱۰ در خصوص افرادی که مال دیگری را مال خود معرفی کرده و برای آن سند دریافت می‌کنند، از قوانین مرتبط با زمین‌خواری است (عباسیان، ۱۳۹۵).

نتیجه گیری

مسئولان سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری در ماه های گذشته چندین بار بیان کاری خود در رابطه با آزادسازی زمین های دولتی و عمومی مربوط به منابع طبیعی را منتشر کردند. آزادسازی سالانه ۳۰ هزار هکتار از عرصه های تصرف شده منابع طبیعی خبری بود که محمدرضا اورنگی، رئیس سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری کشور اعلام کرد. اما این یک روی سکه داستان دنباله دار تصرف و آزادسازی زمین های منابع طبیعی کشور است. تاکنون کسی به زمین خواران و شیوه های مرسوم زمین خواری در کشور اشاره ای نکرده است این که سالانه چه مقدار از زمین های مربوط به منابع طبیعی به دست زمین خواران تصرف می شود و اساسا زمین خواران چه کسانی هستند. زمین خواری پدیده ای است که در بسیاری از کشورهای جهان وجود دارد. تصرف بیش از حد عرصه های طبیعی و بهره برداری نامتناسب از این عرصه ها، اکنون بسیاری از کشورها را با چالش های جدی مواجه کرده است. کشورهای مختلف با وضع قوانین تلاش می کنند تا مانع بروز این پدیده شوند. ایران نیز از سال ۱۳۴۱ مصمم به برخورد جدی با موضوع زمین خواری شد. در این سال با ملی اعلام شدن جنگلها اقداماتی برای مقابله با تصرف غیرقانونی زمین از سوی دولت وقت انجام گرفت. هم امکانات سرکشی به گوشه و کنار کشور کم بود و هم دولت مرکزی به دلیل فراهم نبودن شرایط، تسلط چندانی بر همه استان ها و گوشه و کنار کشور نداشت. همین مسئله موجب شده بود که کسی این قانون را جدی نگیرد، نه دولتی ها و نه مردم.

اما تا امروز به دلیل جدی گرفته نشدن قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع، متأسفانه این پدیده در کشور روزبه روز در حال گسترش است. ویلاسازی در زمین های ملی و طبیعی، تبدیل مراتع حاصلخیز به اراضی کشاورزی دیم و چند دلیل دیگر از اصلی ترین راه ها و علت های تصرف منابع طبیعی کشور است. بررسی ها نشان می دهد مرزهای تهران سالانه به اندازه ۲ کیلومتر در حال بالا رفتن است. این به معنای آن است که اگر مرز شمالی تهران ۷۵ کیلومتر فرض شود، پیش روی سالانه ۲ کیلومتر سبب خروج ۱۵۰ کیلومتر مربع زمین از محدوده عرصه های طبیعی خواهد شد. قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمین در نظام جمهوری اسلامی ایران دستخوش تغییراتی شده و مسئولین ذیربط برداشتهای متفاوتی از آنها داشته‌اند. در نهایت، ضعف مدیریتی موجبات ابهام و تخلف در شیوه‌های واگذاری را فراهم کرده و سبب بروز سوء استفاده توسط اشخاص حقیقی و حقوقی شده است در مصوبات شورای انقلاب، اجازه فروش اراضی منابع طبیعی، موات و مراتع به غیر داده نشده است بلکه هیات‌های مانند هیات هفت نفره زمین مسولیت واگذاری اراضی را طبق ضوابط مصوب به عهده داشته اند.

شرایط قانونی واگذاری و فروش اراضی عبارتند از:

۱- اراضی با رعایت ضوابط واگذار شده یا بشود.

۲- زمین پس از بهره‌برداری از طرح به فروش برسد.

۳- قیمت زمین با اعمال حداکثر تا ۵۰ درصد تخفیف نسبت به قیمت ارزیابی روز وصول گردد.

۴- زمین به کسی که طرح را ارایه داد و آن را اجرا کرده است و به فروش برسد که در واگذاری‌های مذکور شرایط فوق رعایت نگردیده است.

۵- جهت بازدارندگی از وقوع مفاسد در حوزه زمین‌خواری پیشنهاد می‌شود قوه قضاییه با همکاری دولت مطرح کاداستر یا شناسنامه ملک را از طریق ارایه لایحه و تصویب مجلس به مرحله اجرا درآورد در این ارتباط مرکز پژوهش‌های مجلس و کمیسیون اصل نود گزارشی را تهیه نمودند که به پیوست تقدیم می‌گردد.

بنابر این عدم تحقق یکی از شروط فوق موجب عدم اجرای قانون می‌گردد.

مراحل رسیدگی به پرونده‌ها در محاکم قضایی بسیار طولانی است و این امر در کنار هزینه پایین تخلف سبب شده جرایم و تخلفات انجام شده به بوته فراموشی سپرده شده و مجرمین و متخلفین را در ارتکاب جرایم جری نماید. بدین منظور دستگاه قضایی برای کاهش اطلاع دادرسی به پرونده‌ها و بالا بردن هزینه جرم مفسدان نسبت به ارایه لایحه اقدام نماید که با استقبال نمایندگان محترم مجلس روبرو خواهد شد. در اکثر پرونده‌های مورد بررسی، مسئولین ذیربط به جای ضابطه طبق رابطه عمل کرده و پیگیری‌های انجام شده حاکی است این قبیل افراد به هشدارهای مراجع نظارتی توجه کافی ننموده و کارکنان سودجوی بعضی از دستگاه‌های اجرایی از موقعیت خود سوء استفاده نمودند که انتظار می رود با شدیدترین تنبیهات مجازات گردند حداقل مجازات برای مفسدان و سوءاستفاده‌کنندگان از بیت‌المال (طبق اصل ۴۹ قانون اساسی) بازپس‌گیری اموال بیت‌المال از آنان می‌باشد. دولت محترم با عنایت به موارد فوق با ایجاد سازو کارهای مناسب نسبت به متوقف نمودن فرایند خطرناک پدیده زمین‌خواری اقدام فوری معمول دارد. علیرغم تصریح قانون نحوه اجرای اصل نود قانون اساسی بر لزوم جوابگویی بعضی از مسئولین ذیربط در مهلت معین، متأسفانه با وجود مکاتبات بسیار از سوی کمیسیون، مسئولین ذیربط بدون توجه به قوانین مربوط از ارایه پاسخ امتناع می‌ورزند. ملاحظاتی که در این گزارش باید ملحوظ نظر قرار گیرد:

- ۱- کمیسیون در نظر داشت نتایج حاصل از رسیدگی به پرونده‌ها در مراجع قضایی مشخص گردد تا در گزارش خود درج نماید لکن به دلیل عدم اعلام نتایج اقدامات مرجع قضایی، ارایه گزارش عملکرد کمیسیون با تاخیر روبرو گردید. البته این موضوع به منزله نادیده گرفتن زحمات و تلاش قضات شریف، پاکدامن و انقلابی دستگاه قضایی نمی‌باشد.
 - ۲- عدم احراز قطعی جرایم و میزان مجازات برای محکومین در هر پرونده به دلیل عدم دسترسی به احکام صادره از سوی مراجع قضایی است و به همین دلیل از ذکر اسامی افراد در گزارش خودداری شده است.
 - ۳- قرائت گزارش کمیسیون به منظور جلوگیری و پیشگیری از انحرافات و تخلفات اشخاص حقیقی و حقوقی در قوای سه‌گانه بوده و نبایستی مستمسکی برای رسانه‌های بیگانه و مغرضان داخلی که به دنبال سیاه نمایی هستند قرار گیرد. انشاءاله مراجع قضایی به موضوعات اعلامی توسط کمیسیون در اسرع وقت رسیدگی و نتایج آن را اعلام خواهند کرد.
 - ۴- بسیاری از پرونده‌های متشکله (که در کمیسیون مورد رسیدگی و پیگیری قرار گرفت) به لحاظ کسب نتایج حاصله مختومه گردیده و از ردیف پرونده‌های در جریان رسیدگی خارج شدند.
 - ۵- رسیدگی به پرونده‌ها با استفاده از خدمات کارشناسی صورت گرفته و می‌تواند در پیشبرد اهداف دستگاه‌های اجرایی موثر واقع گردد. ارایه اطلاعات و مدارک به موقع مورد درخواست کمیسیون و تقویت ارتباطات می‌تواند در سالم‌سازی محیط کاری، مسئولین امر را یاری نماید.
 - ۶- ارقام ذکر شده در این گزارش مربوط به ارزش کارشناسی زمان وقوع تخلف و تشکیل پرونده می‌باشد.
- یکی از بهترین راهکارها برای جلوگیری از زمین خواری در کشور را تشکیل مجتمع‌های ویژه رسیدگی به پرونده‌های زمین خواری در تمامی دادگستری‌های کشور می‌داند. او همچنین جلوگیری از تمدید قوانینی که زمینه و دستاویزی را برای زمین خواری فراهم می‌کنند، از جمله ماده‌های ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت، ماده ۳۴ قانون حفاظت و بهره‌برداری، واگذاری اراضی معوض به کسانی که اراضی آنان ملی اعلام شده است را نیز از راهکارهای دیگر می‌داند. علاوه بر این هماهنگی دستگاه‌های مختلف کشور با این مسئله می‌تواند بسیار راهگشا باشد، چرا که هم اکنون نزدیک به ۱۰ دستگاه دولتی و حکومتی در این ماجرا صاحب رای و نظر هستند که این پراکندگی دستگاه‌ها یکی از اصلی‌ترین عوامل به نتیجه نرسیدن پرونده‌های زمین خواری در کشور است.

مراجع

۱. درویشی، رحمت (۱۳۹۱). الزام و ضرورت تصویب قانون مبارزه با جرایم اقتصادی تشکیل پلیس اقتصادی پلیس آگاهی تهران بزرگ. اداره مبارزه جرایم اقتصادی، فصلنامه علمی کارآگاه، دوره ۱، شماره ۳، صص ۷۸-۵۹.
۲. زارعی، علی (۱۳۹۰). تأثیر تشکیل پلیس تخصصی بر فرآیند مبارزه با جرایم اقتصادی. دانشگاه علوم انتظامی، فصلنامه علمی کارآگاه، دوره ۴، شماره ۱۵، صص ۹۱-۷۰.
۳. حبیب زاده محمد جعفر، عباس منصور آبادی (۱۳۹۳). بررسی تطبیقی اختلاس و تصرف غیر قانونی در حقوق کیفری ایران، فصلنامه مدرس علوم انسانی، دوره ۴، شماره ۲، پیاپی ۱۵، صص ۶۲-۴۱.
۴. صمدی، س. یحیی آبادی، ا. و معلمی، ن (۱۳۸۸). تحلیل تأثیر شوک های قیمتی نفت بر متغیرهای اقتصاد کلان در ایران. فصلنامه پژوهش ها و سیاست های اقتصادی، دوره ۱۷، شماره ۵۲، صص ۲۶-۵.
۵. عباسیان، احمد (۱۳۹۵). تحولات سن مسئولیت کیفری در قانون مجازات اسلامی سال ۱۳۹۲، نخستین کنفرانس بین المللی و دومین کنفرانس ملی هزاره سوم و علوم انسانی، زاهدان، ایران.
۶. فیروزنیا، ق؛ رکن الدین افتخاری، ع؛ دیانی، ل؛ پریشان، م؛ اصغری نیا، م (۱۳۹۱). تحلیل پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی. فصلنامه علمی پژوهشی فضای جغرافیایی، سال دوازدهم، شماره ۴۰، صص ۲۳۰-۲۱۲.
۷. مشهدی، علی و فیروزی، مسعود (۱۳۸۷). نگاهی به نظام حقوقی مالکیت زمین و ارتباط آن با پدیده زمین خواری. مجله اطلاع رسانی حقوقی، شماره های ۱۵-۱۶، دانشگاه شهید بهشتی.
۸. یزدانی، احمد رضا (۱۳۹۰). بررسی جرم زمین خواری از طریق تصرف و تغییر غیرقانونی کاربری اراضی، چاپ اول، انتشارات دانشگاه پیام نور تهران.
- حبیب زاده محمد جعفر، عباس منصور آبادی (۱۳۹۳)، بررسی تطبیقی اختلاس و تصرف غیر قانونی در حقوق کیفری ایران. نشریه مدرس علوم انسانی، دوره ۴، شماره ۲، پیاپی ۱۵، صص. ۶۲-۴۱.
۹. حسین فدایی نایب (۱۳۹۶). گزارش مجلس درباره مفاسد اقتصادی زمین خواری، مهمترین مفسده اقتصادی کشور. <https://www.mehrnews.com/news/674170>.
۱۰. عموزاده، ح (۱۳۹۰)، بزرگترین زمین خوار کشور کیست؟ روزنامه همشهری. <http://banki.ir/akhbar/1-news/21269>.