

گزارش تحقیق و تفحص مجلس درباره  
نحوه انتقال اراضی منابع ملی برای ساخت مسکن

## ■ کندوکاو مجلس پیرامون واگذاری منابع ملی به اشخاص

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

### مقدمه

جهت احداث مسکن در داخل و خارج از محدوده شهرها که بر اساس ماده ۱۴۹ آیین‌نامه داخلی مجلس در تاریخ ۱۳۷۳/۳/۱۰ به این کمیسیون ارجاع شده و در جلسه علنی مورخ ۱۳۷۳/۳/۱ مجلس شورای اسلامی ضرورت انجام آن به

تقاضای تحقیق و تفحص تعدادی از نمایندگان محترم مجلس شورای اسلامی درخصوص واگذاری اراضی منابع ملی از طرف وزارتخانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی به اشخاص حقیقی و حقوقی

### الف - شرح موضوع:

واگذاری اراضی منابع ملی از سال ۱۳۵۹ تا کنون جهت امر مسکن به استناد ماده ۲۲ آیین نامه اجرایی لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیای اراضی، چه از جهت مستندات قانونی و چه از لحاظ نحوه عملکرد واگذاری و نحوه تقسیم، و چه از لحاظ میزان و مساحت و نوع اراضی و چه از نظر نتایج و آثاری که در جامعه به بار آورده، بسیار قابل توجه و امعان نظر است. برابر آمار و گزارشهای ارسالی از منابع مختلف ۳۴۱۵۳/۷ هکتار جهت امر مسکن توسط وزارتخانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی واگذار گردیده، از این مقدار ۲۲۹۳۴/۷ هکتار توسط وزارت کشاورزی و ۱۲۱۹ هکتار توسط وزارت جهاد سازندگی عمل شده است که حدود ۶ هزار هکتار آن داخل محدوده قانونی و استحقاقی شهرهاست. ضمناً حدود ۶ هزار هکتار از این زمینها صرفاً به کارمندان ۲ وزارتخانه مذکور (کشاورزی و جهاد) واگذار شده است و این واگذاریها از جهات گوناگون مورد اعتراض مراجع مختلف قرار گرفته است.

وزارت مسکن و شهر سازی به لحاظ تسداخل در وظایف وزارت مذکور و همچنین عدم رعایت مقررات و ضوابط مصوب، بازرسی کل کشور به دلایل مختلف از جمله سوء جریان و عملکرد در خصوص نحوه تقسیم این گونه اراضی،

تصویب رسیده بود، با ابلاغ و دستور شماره ۲۹۳۱-ق مورخ ۱۳۷۳/۲/۱ نایب رئیس محترم مجلس شورای اسلامی و به استناد گزارشهای متعددی که از طرق مختلف به کمیسیون کشاورزی می‌رسید و سوالات مکرری که از طرف عده کثیری از نمایندگان محترم مجلس شورای اسلامی در مورد نحوه واگذاری زمینهای منابع ملی توسط وزارتخانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی، جهت امر مسکن به اشخاص حقیقی و حقوقی می‌شد و ادعاهایی که مبنی بر غیر قانونی بودن این شیوه و غیر واجد شرایط بودن عده‌ای از دریافت کنندگان زمین بود، به جریان افتاد و با اعلان مراتب در تابلوی اعلانات مجلس، گروه «تحقیق و تفحص نحوه واگذاری اراضی منابع ملی به اشخاص حقیقی و حقوقی جهت امر مسکن» شکل گرفت. کمیسیون با تشکیل جلسات و اعزام گروههایی به استانهای کشور و استعلام از مراجع حقوقی، کار بررسی را شروع کرد.

ضرورتی که ایجاب می‌گردد استعلامات حقوقی اشاره شده و متعاقب آن نظرات وزارتخانه‌های کشاورزی، جهاد سازندگی و مسکن و شهرسازی، سازمان بازرسی کل کشور و استانداریها و ادارات وابسته به دستگاههای مرتبط به امر واگذاری اخذ گردد، تطبیق اقدامهای انجام شده با قانون بود که جهت روشن شدن «ماوقع»، شرح موضوع و دلایل و نظرات به دست آمده به شرح زیر آورده می‌شود:

کمیسیون ماده ۳۲ و در مواردی نیز بدون مصوبه (با موافقت وزیر) اقدام نموده و انتقال قطعی داده شده است و ضوابطی که در سال ۱۳۵۹ توسط وزیر وقت کشاورزی وضع و به عنوان ضوابط واگذاری ملاک عمل بوده است، فقط در زمان تصدی ایشان الزامی بوده و واگذاریهای بعدی برابر تشخیص و دستورات وزرای وقت و حسب اختیارات قانونی خودشان صورت گرفته است. علی‌هذا وزارت کشاورزی معتقد است: «هم می‌توانسته جهت مسکن واگذار نماید و هم انتقال قطعی بدهد و هم اینکه الزاماً نیازی به مصوبه کمیسیون ماده ۳۲ نبوده است» و از طرفی ضرورتی به اخذ موافقت وزارت مسکن و یا اخذ طرحهای مصوب دستگاههای گیرنده زمین در خصوص مسکن احساس ننموده‌اند. زیرا معتقدند واگذاری زمین دلیل بر ساخت و ساز نیست، آنها واگذار می‌کنند و تحویل گیرندگان بساید از وزارت مسکن مجوز بگیرند و اگر قابل صدور مجوز نباشد (که عمدتاً نیست) می‌توانند اجازه ساخت و ساز ندهند.

#### ۲- ب- دلایل و نظرات وزارت جهاد سازندگی:

وزارتخانه مذکور مستند به همان دلایل وزارت کشاورزی با این تأکید که بعد از تصویب تفکیک وظایف وزارتخانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی مصوب ۱۳۶۹/۶/۱۱، این امر (واگذاری به استناد مواد ۳۱ و ۲۲ آیین‌نامه) به عهده وزارت جهاد است اقدام به واگذاری نموده است.

استانداران و فرمانداران به دلیل تبعیض و سوء عملکرد و همچنین مغایرتهای قانونی و ایجاد جو نامناسب میان کارمندان و اعضای تعاونیهای مسکن، دیگر ادارات به دلیل عدم رعایت عدالت اجتماعی و اینکه «مگر کارمندان دولت فقط کارمندان ۲ وزارتخانه (کشاورزی و جهاد) هستند که سهم عمده‌ای از این اراضی به آنان تعلق گرفته است»، تعدادی از کارمندان ۲ وزارتخانه مذکور که نسبت به واگذاری به کسانی که دارای خانه و زمین بوده‌اند و یا از دولت و نهادهای انقلابی زمین و مسکن گرفته‌اند و یا اینکه از خود منابع طبیعی در ۲ یا چند منطقه زمین اخذ کرده‌اند، اعتراض کرده‌اند.

#### ب- نظرات و مستندات طسرفین (دستگاههای واگذار کننده و مخالفین):

##### ۱- ب - دلایل و نظرات وزارت کشاورزی:

ماده ۳۲- آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیای اراضی مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱ اجازه واگذاری اراضی مورد نیاز برای مصارف غیرکشاورزی را صادر کرده است و مستند به آیین‌نامه اجرایی که جهت ماده ۱۸ قانون اولیه مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۵ در تاریخ ۱۳۵۸/۹/۲۶ توسط شورای انقلاب تصویب و انواع مصارف غیرکشاورزی موضوع ماده ۱۸ قانون را توضیح داده و از جمله شهرک‌سازی و تعاونیهای مسکن را مشمول دانسته، این وزارتخانه با مصوبه

## تحقیق و شخص

استحفاظی) هرگونه اقدامی در زمینه ایجاد شهر و شهرک غیر روستایی، مستند به ماده ۷ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن (مصوب ۱۳۵۳/۴/۳) باید به پیشنهاد وزارت مسکن و تصویب شورای عالی شهر سازی باشد و خصوصاً با توجه به آیین نامه قانون فوق الذکر و مواد ۲ آن، که امکان احداث بنا را در خارج از حریم شهرها فقط به یکی از صورت شهرک (حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحد مسکونی) و غیر شهرک (تأسیسات عمومی)، عملی دانسته و همچنین ماده ۳ که تفکیک به قطعات کمتر از ۲۰ هکتار را با شرایطی مجاز دانسته است (حال آنکه اکثر این اراضی با همکاری ثبت به قطعات کمتر از یک هزار متر مربع تفکیک شده است) و همچنین ماده ۱۲ که لزوم اخذ پروانه احداث شهرک از وزارت مسکن را ضروری دانسته؛ و مواد دیگر، که در هیچ یک از این موارد نه قبل از اقدام و نه پس از اقدام هماهنگی با وزارت مسکن به عمل نیامده است.

### ۴- ب- سازمان بازرسی کل کشور:

در گزارش مشروحی که سازمان بازرسی کل کشور در خصوص عملکرد واگذاریها جهت امر مسکن تهیه کرده، ضمن تأکید به غیر قانونی بودن موضوع، نسبت به سوء جریان و تبعیض در نفس واگذاریها و آثار مخرب اجتماعی آن تصریح نموده است. آنچه به عنوان معیار بررسی گروه تحقیق و

ضمناً وزارت جهاد و سازمان جنگلها و مراتع اعلام کرده اند، با وزارت مسکن و شهر سازی در خصوص اراضی منابع ملی شده به توافقیایی رسیده اند (تصویر توافقیها را نیز ارسال نموده اند).

### ۳- ب- وزارت مسکن و شهر سازی اعتقاد دارد:

اولاً- در داخل محدوده قانونی استحقاقی شهرها با عنایت به ماده ۱۰ قانونهای اراضی شهری و زمین شهری، نمایندگی دولت روی کلیه اراضی از جمله منابع ملی با وزارت مسکن است و هیچ یک از وزارتخانه های یاد شده حق اقدامی در این زمینه نداشته اند و آنچه اقدام شده خلاف قانون است.

ثانیاً- آنچه به عنوان توافق با وزارت مسکن و شهر سازی مطرح شده صرفاً در رابطه با تبصره ذیل ماده ۳ آیین نامه اجرای قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۷/۴/۱۵ هیأت وزیران است که در توافقینامه های مذکور ضمن آنکه تعریف مشخص از این اراضی داده شده است در خصوص نحوه تحویل اراضی منابع ملی به وزارت مسکن و شهر سازی نیز توافقیایی صورت پذیرفته و هیچگونه ارتباطی و یا توافق و هماهنگی در خصوص واگذاری اراضی ملی توسط وزارتخانه های فوق به اشخاص یا تعاونیها جهت امر مسکن به عمل نیامده است.

ثالثاً- در خصوص خارج از محدوده، مورد عمل قانون زمین شهری (قانونی و

مصوب ۱۳۶۸/۱۱/۲۵ :

که در تبصره یک آن اجازه انتقال قطعی اراضی واگذار شده جهت کارگاههای تولیدی و صنعتی که به بهره‌برداری رسیده به قیمت روز و در صورت تمایل صاحب کارگاه داده شده است و در تبصره ۲ نحوه واریز درآمد تبصره فوق و نحوه هزینه و استفاده از آن مشخص گردیده است.

۱-۳- تعیین ضوابط ابلاغی وزیر وقت کشاورزی در سال ۱۳۵۹ به عنوان ضوابط واگذاری اراضی موضوع ماده ۳۲ آیین‌نامه اجرایی لایحه اصلاحی قانون نحوه واگذاری مشاغل در ۹ ماده و ۷ تبصره تعیین و به مبادی ذی‌ربط ابلاغ می‌نماید:

که ماده «۲» نحوه قبول و رسیدگی به درخواستهای واگذاری را در حیطه اختیار کمیسیونی (معروف به کمیسیون ماده ۳۲) به ریاست استاندار و عضویت رئیس دفتر فنی استانداری، رئیس دفتر برنامه و بودجه استان، سرچنگلداری کل، مدیرکل مسکن و شهرسازی، مدیرکل تعاون و امور روستاها، نماینده هیأت ۷ نفره (موضوع ماده ۱۰ آیین‌نامه مربوطه) قرار داده است:

(برابر اعلام شماره ۳۱۰/م/۱۰۶ - ۱۳۷۳/۶/۱۶ معاونت حقوقی و امور مجلس وزارت کشاورزی، از سال ۱۳۵۹ تاکنون مجری و مورد عمل بوده و ضابطه دیگری در وزارت مذکور در این خصوص جایگزین نشده است.)

۲-۳- دستور العمل اصلاحی ضوابط و شرایط واگذاری بهره‌برداری از اراضی منابع ملی و طبیعی کشور به امضای وزیر جهاد سازندگی،

تفحص قرار گرفت قوانین و مقرراتی است که در امر واگذاری زمین برای امر مسکن الزامی بوده و عبارتند از:

۱- قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران:

قانون مزبور، ۵ بار در شورای انقلاب اسلامی به تصویب رسیده است.

۱-۱- تاریخ ۱۳۵۸/۶/۲۵ در ۲۶ ماده و ۱۰ تبصره

۱-۲- اصلاحیه در تاریخ ۱۳۵۸/۱۲/۸

۱-۳- اصلاحیه در تاریخ ۱۳۵۸/۱۲/۱۱

۱-۴- اصلاحیه در تاریخ ۱۳۵۸/۱۲/۲۸

۱-۵- تاریخ ۱۳۵۹/۱/۲۶ اصلاحیه به

صورت جایگزین

۲- آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح

لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی

در حکومت جمهوری اسلامی ایران

مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱ شورای انقلاب:

مشمول بر ۳۲ ماده در شش مبحث که

متن ماده ۳۲ بدین شرح است: اراضی مورد

احتیاج وزارتخانه‌ها و سازمانها و شرکتهای

دولتی و مؤسسه‌های خیریه و عام‌المنفعه و

همچنین اراضی مورد نیاز برای مصارف غیر

کشاورزی، بر اساس طرحهای مصوبه

سازمانهای مربوطه به وسیله وزارت

کشاورزی و عمران روستایی بررسی و از

زمینهای ملی شده و دولتی اختصاص و با

شرایط متناسب با طرح، رأساً توسط وزارت

مذکور واگذار خواهد شد.

۳- قانون الحاق دو تبصره به ماده ۳۲

آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی واگذاری و

احیای اراضی در حکومت جمهوری

اسلامی مشتمل بر ماده واحده و ۲ تبصره

## تحقیق و تخصص

شورای عالی شهر سازی خواهد بود».  
۶- آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷ هیات وزیران:

در ۳ فصل و ۱۶ ماده، که اهم مواد آن ماده ۲ (در خصوص امکان احداث بنا در خارج از حریم شهرها)، صرفاً به یکی از دو صورت: الف- (شهرک با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحد مسکونی)، ب- غیر شهرک (ساختمانها و تأسیساتی که برای نیازمندیهای عمومی، اقتصادی، تجاری و... ایجاد می شود). ماده ۳ (در خصوص تفکیک به قطعات کمتر از بیست هکتار با شرایط خاص) ماده ۱۲ (لزوم اخذ پروانه احداث شهرک از وزارت مسکن) و مهمتر از همه ماده ۱۳ (کمیسیونی که بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در خصوص پیشنهاد مربوط به احداث شهرک جدید را به عهده دارد).

۷- آیین نامه اجرایی ماده ۱۸ قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی مشتمل بر سه ماده و ۷ تبصره مصوب ۱۳۵۸/۹/۲۶ شورای انقلاب که در خصوص نحوه اقدام جهت مصارف غیرکشاورزی تعیین تکلیف نموده است.

۸- آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی مشتمل بر ۲ بند الف و ب و ۴ تبصره مصوب ۱۳۵۸/۹/۲۶ شورای انقلاب در خصوص نحوه تعیین

ابلاغی طی بخشنامه ۱۶۰۰۰/۱۰۰/ مورخ ۱۳۷۰/۱۲/۱۸:

شامل یک مقدمه و چهار فصل که فصل سوم آن در ۱۸ ماده مربوط به واگذاری برای مصارف غیر کشاورزی است.

۴- ماده ۱۰ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ و قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ و مواد ۶۳ و ۲۰ اصلاحی آیین نامه اجرایی ۲ قانون فوق الاشعار:

که از تاریخ تصویب قوانین مذکور، کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانهها و نیروهای مسلح و مؤسسههای دولتی، بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسسههایی که مشمول حکم مستلزم ذکر نام است کلیه ستادها و نهادهای انقلابی و همچنین اراضی ملی شده جنگلبانی در اختیار وزارت مسکن قرار می گیرد. توضیحاً آنکه در قانون اراضی شهری مصوب سال ۱۳۶۰ محدوده مورد عمل محدوده قانونی شهرها و در قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ نیز ماده ۲ قانون مذکور شامل محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها می باشد.

۵- قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهر سازی مصوب ۱۳۵۳/۴/۳:

ماده ۷ مقرر می دارد «ایجاد شهر و شهرک غیر روستایی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موکول به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب

اجاره بها و نحوه تعیین بهای انتقال قطعی:

من حیث المجموع عملکرد وزارتخانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی که صرفاً با تقاضای اشخاص حقیقی و حقوقی و با استناد به ماده ۳۲ آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیای اراضی اقدام نموده‌اند، به استثنای مواردی که در اختیار سازمان زمین شهری و یا بنیاد مسکن قرار گرفته با قوانین ذکرشده مطابقت نداشته و بخشی از اقدامهای انجام شده خلاف اختیارات قانونی مستفاد از ماده ۳۲ می‌باشد.

ما حصل جوابهای مراجع حقوقی که تنها استعلام شده بود این است که:

- ۱- بدون ارائه طرحهای مصوب، مجوزی جهت واگذاری اراضی برای مسکن وجود ندارد.
- ۲- در صورتی که واگذاری برای امر مسکن باشد، رعایت مقررات مربوط به شهر سازی که الزاماً بایستی به تأیید وزارت مسکن و شهر سازی برسد قهری است.
- ۳- در ماده ۳۲ واگذاری اراضی تنها برای وزارتخانه‌ها و مؤسسه‌ها خیریه و عام المنفعه و سازمانها و شرکتهای دولتی تجویز شده لذا، برای واگذاری به اشخاص حقیقی به منظور مسکن مجوز در ماده مذکور وجود ندارد.
- ۴- رعایت کلیه ضوابط قانونی برای واگذاری زمین به متقاضیان مشروح در قانون به حکم قانون الزامی است.
- ۵- واگذاری در خارج از حریم شهرها برای ایجاد شهر و شهرک.

ریز اطلاعات مربوط به استانها در پیوست شماره ۱۴ و ۱-۱۴ و اطلاعات کاملتر آن در کمیسیون موجود می‌باشد.

ذکر این نکته مهم و اساسی لازم است و آن اینکه عده کثیری از کارمندان و کارگران شریف وزارت کشاورزی و جهاد سازندگی از کسانی هستند که هم مستحق دریافت زمین برای امر مسکن می‌باشند و هم اینکه متأسفانه مراجع تحویل دهنده زمین غیر از وزارتخانه‌های مربوطه عنایت لازم را در تحویل زمین به ایشان مبذول نداشته‌اند، و اتفاقاً عده زیادی از همین قشر در زمانی که این دو وزارتخانه زمین توزیع کرده‌اند صاحب زمین نشده‌اند و متأسفانه عملکرد سلیقه‌ای بعضی از مدیران منطقه‌ای، زمینه‌ای را به وجود آورده است که برای سایر کارمندان دولت و افکار عمومی این ذهنیت به وجود آید که متولیان، امر مشخصی مثل منابع طبیعی، امکانات بیت‌المال را که مسؤول حفاظت از آن هستند بی رویه بین کارمندان خود تقسیم می‌کنند و به فکر سایر اقشار نیستند و لذا باید تصریح کرد که این بررسی به معنی نادیده گرفتن حق مسلم افراد ذی حق نیست، با توجه به اینکه همه اقشار در مقابل قانون یکسان هستند، اینها نیز باید مانند سایر کارمندان از طریق مراجع قانونی، به حقوق حقه خود می‌رسیدند.

مواردی از مدارک در خصوص کیفیت واگذاری اراضی منابع ملی برای امر مسکن که مورد اعتراض برخی دستگاههای اجرایی و سازمان بازرسی کل کشور و اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر می‌باشد و حکایت

## تجارت و تخصص

استان تهران به طور رایگان از پلاک ۴۷ در اختیار می‌گیرد و بقیه زمین توسط خود آقای مدیرکل توزیع می‌شود، بازهم آنهایی که صرف نظر از غیرقانونی بودن واگذاری، ذی‌حق بوده‌اند زمین گیرشان نمی‌آید، اما کارکنان رده بالای ادارات تابعه وزارت کشاورزی که دارای مسکن بوده‌اند و برخی از آنان نیز به موجب لیست ارائه شده از ناحیه مسؤل شرکت تعاونی مسکن کارکنان اداره کل کشاورزی استان تهران از زمین شهری جهت تهیه مسکن استفاده کرده‌اند زمین می‌گیرند و تعداد ۶۱ نفر از آنان مجدداً از زمینهای مذکور متمتع می‌شوند.

به طوری که سازمان بازرسی کل کشور عمل مسؤلین امر در واگذاری این اراضی را به طور رایگان و به صورت صلح حقوق که مال الصلح آن یکصدگرم نبات موهوب می‌باشد و بدون قیمت گذاری از ناحیه کارشناسان رسمی و عدم اخذ و واريز وجوه حاصله از فروش آنها به خزانه دولت، حیف و میل اموال دولتی محسوب و منطبق با ماده ۷۶ قانون مجازات اسلامی دانسته و مدعی است مرتکبین قابل تعقیب کیفی در دادسرای عمومی تهران می‌باشند. مشروح مطالب پیوست است.

سازمان بازرسی کل کشور در گزارش دیگری در رد ادعای وزارت کشاورزی مبنی بر اینکه انتخاب و نوع واگذاری بر مبنای ماده ۳۲ در اختیار وزیر محترم کشاورزی است،

از عدم رعایت ضابطه و همچنین واگذاری زمین به افراد غیر واجد شرایط و اطلاعات مربوط به آنها را دارد، موجود است.

صرف نظر از مجاز بودن یا مجاز نبودن وزرای محترم کشاورزی و جهاد سازندگی، در امر واگذاری زمین برای مسکن (به استناد ماده ۲، قانون نحوه...) متأسفانه سوء عمل بعضی از مسؤلین و مدیران منطقه‌ای که جدای از دستور صریح وزیر مربوطه عمل نموده‌اند نیز مزید بر علت شده است، به گونه‌ای که اقدامات سلیقه‌ای و غیر مشروع آنان به حق، مشکلاتی را برای وزارت متبوع به بار آورده است، به عنوان مثال، یک مورد از مواردی که توسط سازمان بازرسی کلی کشور مورد رسیدگی قرار گرفته، واگذاری بخشی از اراضی قریه «لوزان بومهن» می‌باشد، که یکبار مجوز آن برای واگذاری به کارکنان تابعه اداره کل کشاورزی تهران گرفته می‌شود و چون دستور وزیر محترم باب میل آقای مدیرکل وقت استان تهران نبوده است مجوز مجدد واگذاری رایگان زمین مذکور به شرکت «برکات» که یک شرکت خصوصی است، درخواست می‌شود. این در حالی است که ۷۳ هکتار نیز قبلاً به صورت مجانی به منظور راه‌اندازی کشت و صنعت در اختیار این شرکت خصوصی قرار گرفته است. جالب اینکه شرکت برکات از قبول زمینهایی که باید به کارکنان واگذار شود خودداری می‌کند، اما ۳۰۰۰ مترمربع توسط مدیرکل کشاورزی



آورده است:

طبق ماده ۷۵۴ قانون مدنی هر صلحی نافذ است جز صلح بر امری که غیر مشروع باشد و بدیهی است صلح مال متعلق به بیت‌المال از ناحیه یک فرد به فرد یا افراد دیگر غیر مشروع بوده و نافذ نیست.

همچنین، عملکرد وزارت کشاورزی و وزارت جهاد سازندگی، در کیفیت واگذاری زمینهای منابع ملی به کارکنان تابعه، باعث اعتراضها و عکس‌العمل شدید عده‌ای از استانداران استانها گردیده است، به طوری که خواستار توقف توزیع بی‌رویه منابع ملی بین افراد غیر واجد شرایط شده‌اند.

در همین ارتباط رؤسا و مدیران کل سازمان زمین شهری و مسکن و شهرسازی نیز مکرراً در تماس با سازمان مرکزی خود، خواستار جلوگیری از اقدامهای غیرقانونی در امر واگذاری مسکن بوده‌اند.

در گزارش بازرس سازمان بازرسی کل کشور خطاب به بازرس قضایی سازمان، غیر قانونی بودن شیوه واگذاری تذکر داده شده و تصریح گردیده است که قطعاتی از زمینهای مذکور مورد عمل در پلاکهای ثبتی ۱۵۴ واقع در حسن آباد کرج، به ۲۰۴۸ و ۲۰۴۹ افراد غیر عضو واگذار شده است، به طوری که شرکت تعاونی مسکن کارکنان جنگلداری و کشاورزی کرج که ۲۰۵,۸۵۰ مترمربع زمین را در اختیار گرفته ۴۵۰ نفر عضو دارد، لکن در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳ کرج ۹۰۰ جلد اسناد مالکیت صادر شده است. براساس این گزارش، کارمندان ثبت اسناد کرج نیز از همین محل زمین

دریافت کرده‌اند.

در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۱۹ ریاست محترم بازرسی کل کشور طی گزارشی به ریاست محترم جمهوری ضمن انعکاس اعتراضهای دستگاههای اجرایی از عملکرد وزارت کشاورزی در خصوص نحوه واگذاری زمین برای امر مسکن خواستار توقف واگذاری و رسیدگی به تخلفات انجام شده در مراجع قضایی در این خصوص، شده است.

در ادامه واگذاریها و اعتراضهایی که وزارت مسکن و شهرسازی به اعتبار اختیارات خود، مطرح می‌کند نهایتاً وزیر کشاورزی و وزیر وقت مسکن و شهرسازی توافق می‌نمایند که صراحت قانون زمین شهری محترم شمرده شود. در این ارتباط مذاکرات منجر به تهیه موافقتنامه‌های پیوست می‌شود.

باتوجه به تکرار مشکلات پیش آمده در اثر واگذاری زمینهای منابع ملی به اشخاص و تعاونیها برای احداث مسکن در تاریخ ۱۳۷۲/۴/۱۹ توافقنامه‌ای بین وزیر جهادسازندگی و وزیر وقت مسکن و شهرسازی تنظیم شد. که براساس بند ۲ این توافقنامه جهاد سازندگی ملزم به اجرای ماده ۱۰ قانون زمین شهری در اراضی ملی شده می‌شود و براساس بند ۹ این توافقنامه، توافق و تأکید می‌شود که کمیسیون ماده ۳۲ در خصوص واگذاریهای زمین برای احداث مسکن قبل از اینکه تصمیم‌گیرنده نظریه‌ادارات کل مسکن و شهرسازی در مورد امکان ساخت و ساز بر روی اراضی مورد نظر را اخذ نماید

## تحقیق و تفحص

در تاریخ ۱۳۶۴/۸/۲۲ وزیر محترم وقت کشاورزی به شماره ۱۷۲۲۷ ابلاغ نموده است.

علاوه بر آن، توافقتنامه بین وزیر کشاورزی و وزیر مسکن و شهرسازی در تاریخ ۱۳۶۸/۹/۱۲ که طی نامه شماره ۱۳۶۸/۹/۱۴-۱/۸۲۵۰ از طریق وزیر مسکن و شهرسازی به مدیران کل مسکن و شهرسازی ابلاغ گردیده است، مؤید داشتن ضابطه و قانون است که بعداً به آن عمل نشده و این در حالی است که در همین ارتباط مجدداً وزیر جهاد سازندگی و وزیر مسکن و شهرسازی نیز طی توافقتنامه‌ای خود را ملزم به رعایت ضوابط قانونی می‌کنند، اما بازهم عمل نمی‌شود.

ملاحظه می‌فرمایید که به استناد بند ۱ و ۲ این توافقتنامه باید اراضی موات و بایر محدوده‌های حوزه استحفاظی شهرها و داخل محدوده در اختیار وزارت مسکن قرار می‌گرفت و تصریح نموده‌اند که هرگونه واگذاری بسرای مصارف غیرکشاورزی در محدوده‌های مذکور با وزارت مسکن و شهرسازی است. در حالی که بعد از این توافقات مجریان محلی و منطقه‌ای آنچنان که خود می‌خواست‌اند عمل نموده‌اند، به طوری که مجدداً اعتراضهای مکرر وزارت مسکن و شهرسازی تکرار شده است و این اعتراضها نیز خود یکی از مستندات ضرورت تحقیق و تفحص گردید.

و براساس بند ۱۱ توافقتنامه برخلاف رویه گذشته، وزارت جهادسازندگی پیشنهاد لازم به منظور تأمین زمین برای رفع نیازهای اداری و حل مشکل مسکن کارکنان وزارت جهاد سازندگی را به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه و وزارت مذکور با نظر مثبت این پیشنهاد را مورد بررسی و اقدام قرار دهد.

سؤالی که مطرح است این است که آیا واقعاً وزرای محترم کشاورزی و جهاد سازندگی معتقد بوده‌اند که به استناد ماده ۳۲ قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی، اختیار انتقال و واگذاری زمینهای منابع ملی را برای امر مسکن، بدون رعایت سایر ضوابط داشته‌اند یا خیر؟

مدارک و مستنداتی که به دست آمده است، خلاف این را ثابت می‌کند، چرا که از سال ۱۳۵۹ تاکنون چندین بار وزرای محترم کشاورزی، جهادسازندگی و مسکن و شهرسازی موافقتنامه‌هایی را امضا کرده‌اند که براساس آن موافقتنامه‌ها رعایت مراحل مختلف قانونی را قبول کرده‌اند، تصویر آن موافقتنامه‌ها پیوست است (پیوست شماره ۲۰ و ۲۱). در بعضی از دستورات کتبی و مجوزهای صادره به این مهم اشاره کرده‌اند، ولی متأسفانه برخی مدیران استانی مرتبط با وزارتخانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی این قوانین و دستورات را رعایت نکرده‌اند. مورد مشخص توجه و دقت در رعایت ضوابط واگذاری، بخشنامه‌ای است که

در مذاکرات و مباحثات مفصل، وزارت کشاورزی مدعی است که برابر ماده ۱ ضوابط واگذاری اراضی موضوع ماده ۳۲ آیین‌نامه اجرایی لایحه اصلاحی قانونی نحوه واگذاری اراضی مصوب ۱۳۵۹/۱/۲۶ اختیار واگذاری زمین برای امر مسکن را داشته است. در این ارتباط معاونت حقوقی و امور مجلس وزارت کشاورزی، در جواب به مکاتبات گروه تحقیق و تفحص خطاب به کمیسیون کشاورزی نیز عیناً جوابیه سازمان امور اراضی این وزارتخانه را که اشاره به ضوابط واگذاری اراضی ماده ۳۲ دارد ارسال و اظهار نموده است ضوابط واگذاری مورد نظر در سال ۱۳۵۹ تنظیم شده و از همان سال تاکنون مجری بوده است ولی عملاً در اغلب واگذاریها ضوابط مورد اشاره، مورد عمل قرار نگرفته است. مضافاً به اینکه با بررسیهایی که به عمل آمد، براساس آن ضوابط:

#### ۱- شهرک سازی:

۲- ساختمانها و تأسیسات مسکونی سازمانی و شرکتهای تعاونی مسکن رسمی؛ آن هم با رعایت سایر شرایط و مقررات که در قوانین مربوط به واگذاری مسکن آمده است مجاز بوده و به هیچ عنوان این استناد، واگذاری زمین به اشخاص حقیقی را آن هم با متراژهای تا ۱۰۰۰ مترمربع و بالاتر و بیش از یکبار توجیه نمی‌کند و این‌گونه برداشتها از قانون تفسیر به رأی تلقی می‌شود.

صرف‌نظر از کمیت و کیفیت نحوه واگذاری زمین برای امر مسکن توسط وزارت کشاورزی و وزارت جهاد سازندگی

به غیر از مواردی که به وزارت مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار شده است، علاوه برخلاف بودن اصل واگذاری که به نظرات حقوقی دستگاههای ذی صلاح مستند گردید مراحل قانونی و لازم‌الاجرای زیر در مورد آن قسمت از زمینهایی که به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار گردیده مراعات نشده است.

۱- زمینهای واگذار شده به افراد حقیقی و حقوقی فاقد طرح مصوب می‌باشد.

۲- تبصره ۱ ماده ۲ و بند «د» ماده ۴ ضوابط واگذاری زمین برای امر مسکن مبنی بر اخذ موافقت وزارت مسکن و شهرسازی رعایت نشده است.

۳- ضوابطی را که وزارت مسکن و شهرسازی در مورد متقاضیان وضع کرده و باید در مورد هر متقاضی بررسی شود، مورد عمل قرار نگرفته است.

۴- بند «د» ماده ۴ ضوابط واگذاری زمین برای امر مسکن، که متقاضی را ملزم به سپردن تعهدنامه می‌کند رعایت نشده است.

۵- در ارتباط با بند «ج» ماده ۵ ضوابط واگذاری مبنی بر غیرقابل انتقال بودن به غیر، و استرداد زمین در صورت عدم اجرای طرح و غیرقابل تفکیک بودن زمینهای واگذار شده و ممنوعیت تغییر نوع استفاده اقدامی صورت نگرفته است.

۶- هیچ‌گونه اجاره‌نامه‌ای که باید به استناد موضوع ماده ۹ ضوابط واگذاری تهیه گردد تهیه نشده است.

۷- در بسیاری از موارد صورتجلسه مربوط به واگذاری این اراضی در کمیسیون

## تحقیق و تفحص

قانونی واگذاری و احیای اراضی مصوب شورای انقلاب در داخل یا خارج از محدوده شهرها از طریق تعاونیهای مسکن یا مستقیماً برای امر مسکن توسط وزارتخانههای کشاورزی و جهادسازندگی به افراد حقیقی و حقوقی غیر واجد شرایط در زمان واگذاری، واگذار گردیده اعم از اینکه اسناد آنها منتقل شده و یا نشده باشد و یا اقدام به احداث بنا کرده یا نکرده باشد را اخذ نموده و به حساب خزانه داری کل ردیف ۴۲۳۸۰۰ قسمت سوم قانون بودجه سال ۱۳۷۴ واریز نماید.

همچنین، شهرداریها قبل از دریافت تأییدیه از سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر پرداخت قیمت زمین، حق صدور مجوز ساخت و ساز و تغییر کاربری اینگونه زمینها را ندارند.

امید است دستگاه اجرایی با اجرای این بند بتواند بهای زمینهایی را که در قطعات ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ متری و کمتر و بیشتر به افراد غیر واجد شرایط و حتی به دونفر از یک خانواده غیر واجد شرایط و در بهترین نقاط شهرهای کشور از جمله تهران واگذار شده است را به بیت‌المال برگرداند.

بدیهی است کلیه تعاونیهای مسکن و اشخاصی که از طریق ماده ۳۲ و یا مجوز و دستور مستقیم وزرای محترم کشاورزی و جهادسازندگی زمین دریافت کرده‌اند چنانچه واجد شرایط هستند باید سایر مراحل قانونی را نیز طی نموده و مجوزهای

ماده ۳۲ تنظیم نشده و در موارد متعددی صرفاً به استناد اجازه وزیر و یا درج درخواست در صورتجلسه عمومی کمیسیون ماده ۳۲ اقدام شده است.

۸- ماده ۱۰ قانون زمین شهری مبنی بر واگذاری کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانهها و نیروهای مسلح و مؤسسات دولتی و بانکها و نهادها و بنیادها و... به وزارت مسکن و شهرسازی مراعات نشده است.

لازم به ذکر است که حدود ۲۷۷۰۰ هکتار از ۳۴۱۵۳/۷ هکتاری که به امر مسکن واگذار شده در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار گرفته است که طبعاً بر مبنای قانون بوده است.

مطلب مهم دیگری که قابل ذکر است باوجود صراحت مأموریت هیأت تحقیق و تفحص و طرح سؤالیهای روشن و واضح تعدادی از دستگاههای مرتبط آن گونه که خواست هیأت‌های اعزامی بود، نتوانستند اطلاعات لازم را در اختیار قرار دهند به همین دلیل الزاماً کمیسیون کشاورزی به منظور دفاع از حقوق بیت‌المال بند «ج» تبصره ۵۴ را در قانون بودجه سال ۱۳۷۴ پیشنهاد کرد که به موجب آن سازمان ملی زمین و مسکن موظف است قیمت روز زمان واگذاری زمینهای منابع ملی و دولتی که بدون رعایت ماده ۱۰ قانون زمین شهری و یا بدون موافقت وزارت مسکن و شهرسازی و صرفاً به استناد ماده ۳۲ لایحه

قانونی لازم را کسب نمایند.

طبعاً به استناد اظهارات حقوقی مراجع ذی صلاح واگذاری زمینهای منابع ملی و طبیعی و دولتی به استناد ماده ۳۲ نحوه واگذاری و احیای اراضی جز در مواردی که صراحت دارد قابل واگذاری به امر مسکن نیست.

واقعیت تلخ دیگری که در همین تحقیق و تفحص حاصل گردید، این بود که بعد از واگذاری زمین به استناد ماده‌های ۳۱ و ۳۲ قانون نحوه... متأسفانه مراجع و مسؤولان مربوطه هیچگونه پیگیری خاصی را در خصوص تعهدات دریافت کنندگان زمین دنبال نمی‌کنند، به طوری که به استناد گزارشهای گروههای کاری هیأت تحقیق و تفحص صدها هکتار زمین که برای مصارف غیرکشاورزی و غیر مسکن به نهادها، ارگانها، سازمانها، مؤسسه‌ها و شهرداریها واگذار شده است. پس از مدتی بدون کسب مجوز قطعه‌بندی کرده و اطلاعیه واگذاری برای امر مسکن را صادر کرده‌اند و به خرید و فروش زمینها مبادرت ورزیده‌اند که البته بسیاری از مشکلات را نیز در مناطق مربوط به خود به جای گذاشته‌اند و یا اینکه زمین دریافت شده را به میل خود تغییر کاربری داده‌اند و از طریق هیچ مرجع مسؤولی هم مورد بازخواست قرار نگرفته‌اند، «موارد مشخص آن موجود است» که در این ارتباط نیز کمیسیون کشاورزی به منظور دفاع از حقوق بیت‌المال ردیف ۴ بند الف تبصره ۵۴ را در قانون بودجه سال ۱۳۷۴ پیشنهاد کرد که به موجب آن وزارت جهاد سازندگی

موظف است بهای روز اراضی موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱ شورای انقلاب واگذار شده به افراد حقیقی و حقوقی را که در خلاف جهت و هدف اولیه واگذاری تغییر کاربری شده را از متخلفین دریافت و به حساب درآمد عمومی موضوع ردیف ۴۲۴۷۰۰ قسمت سوم قانون بودجه سال ۱۳۷۴ واریز نمایند.

امید است با اجرای این دو بند از تبصره ۵۴ که با تصویب و عنایت مجلس محترم حاصل گردید، بخشی از اقدامات ناصواب و غیرقانونی مستند به برداشت اشتباه از مجوز ماده ۳۲ در امر واگذاری زمین برای مسکن صورت گرفته است مرتفع گردد و همه مسؤولین محترم و دریافت کنندگان غیرواجد شرایط تلاش نمایند تا علاوه بر هدایت اجرا به مجرای قانونی خود، حقوق بیت‌المال را برگردانند.

□ □ □